

 EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 1 de 103

I. ANTECEDENTES

1. La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá – ERU

La Empresa de Renovación Urbana de Bogotá es una empresa industrial y comercial del distrito capital de Bogotá, creada mediante Acuerdo Distrital 33 de 1999. El 12 de mayo de 2016 el Concejo Distrital expide el Acuerdo 643, por el cual se fusiona Metrovivienda en la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá, D.C. - ERU, crea la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. como una Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital, vinculada al Sector Hábitat de la administración distrital y sujeta al régimen de las Empresas Industriales y Comerciales del Estado. Cuyo objeto principal es *"identificar, promover, gestionar, gerenciar y ejecutar proyectos integrales referidos a la política pública de desarrollo y renovación urbana de Bogotá D.C., y otros lugares distintos al domicilio de la Empresa"*.

Dentro de las actividades principales que componen el objeto están *"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 del Hábitat y a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente."* y *"Vender, comprar, administrar, construir, alquilar o arrendar inmuebles; promover y comercializar proyectos inmobiliarios, realizar consultoría inmobiliaria, y demás actividades relacionadas con el Sector Inmobiliario."*

En desarrollo de su objeto, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., cumple entre otras las siguientes funciones: *"Gestionar, liderar, promover y coordinar programas y proyectos urbanísticos en el Distrito Capital, los entes territoriales y la Nación, bien sea de renovación, desarrollo o cualquiera otro tratamiento urbanístico que se prevea para los suelos objeto del proyecto de acuerdo con la política pública del Sector del Hábitat y a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente."*, *"Celebrar los contratos y convenios requeridos para el cumplimiento de su objeto social y las funciones de la empresa, conforme a la Ley, y en general, celebrar o ejecutar los actos complementarios o accesorios de los anteriores, tales como contratos de participación, consorcios, uniones temporales, contratos de riesgo compartido, alianzas estratégicas y cualquier otra forma de colaboración empresarial que tiendan al desarrollo de su objeto"*, *"Constituir sociedades con entidades de derecho público o de economía mixta, o formar parte de ellas, a fin de que puedan ejecutar proyectos propios de su objeto, incluidas la realización de alianzas estratégicas, asociaciones a riesgo compartido y suscripción de cualquier tipo de convenios o contratos de colaboración empresarial, que le permitan el cumplimiento de su objeto"*, *"Velar por el cumplimiento de las normas urbanísticas, arquitectónicas y ambientales por parte de los desarrolladores de los Proyectos promovidos por la entidad"*.

2. El sector de San Victorino y el Proyecto propuesto

El 15 de febrero de 2005 mediante la resolución 063, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital emite la norma urbana para las manzanas 3, 10 y 22 del barrio Santa Inés, en la cual se determinan los lineamientos urbanísticos requeridos para el desarrollo de esta zona de la ciudad, que tiene una vocación principalmente comercial y que complementará el desarrollo del Parque Tercer Milenio. IDU propietario de los predios que confirmaban las manzanas 3, 10 y 22; realiza la transferencia de 33 predios a título gratuito a la ERU con el fin de desarrollar un proyecto inmobiliario que transforme esta zona de la ciudad, dignifique las condiciones en la que se lleva a cabo el comercio mayorista y se complemente el uso del parque Tercer Milenio.

El proyecto se localiza en Santa Inés, un barrio con trazado basado en la retícula ortogonal de calles y carreras del centro histórico de Bogotá.

Sería determinante para el desarrollo de este sector, "el bogotazo" y más tarde la apertura de las carreras 10 (Av. Fernando Mazonera) y 14 (Av. Caracas) y la calle 6 (Av. Comuneros) y 13 (Av. Jiménez). Y para comienzos del Siglo XXI la construcción del Parque Tercer Milenio; llevándolo a constituirse en una pieza aislada del resto del centro de la ciudad.

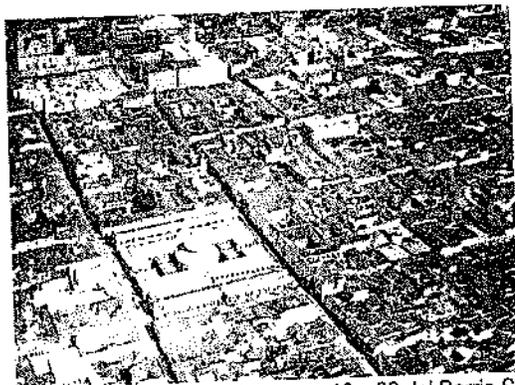
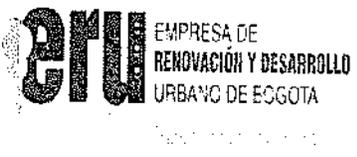
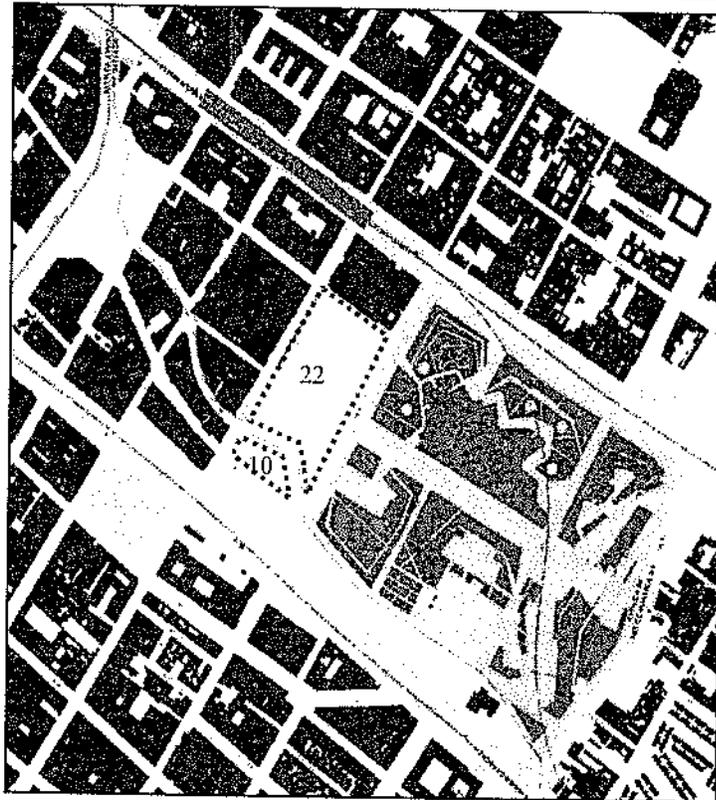


Ilustración 1 Manzanas 10 y 22 del Barrio Santa Inés 1940. Fuente: IDPC e IGAC

Solo mediante un proceso de renovación urbana se pueden reinterpretar una pieza de ciudad que, aunque tuvo su auge en el Siglo XIX y mediados del XX, hoy es decadente y funcionando con construcciones obsoletas; haciendo que el sector se encuentre cada vez más deteriorado y, en términos urbanísticos, desconectado del resto del centro histórico de la ciudad.

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 3 de 103



El proyecto de renovación urbana busca la generación de mayor valor por transformaciones urbanas en el centro ampliado, específicamente en el entorno del parque Tercer Milenio, contribuyendo al mejoramiento de la calidad de vida de los moradores y comerciantes del sector al potenciar el aprovechamiento de la infraestructura establecida.

El proyecto es una iniciativa pública de inversión, comercialización y construcción privada ubicada en uno de los escenarios urbanos más importantes y significativos de Bogotá impactados por Transmilenio, un sector que a lo largo del tiempo ha adquirido múltiples formas y funciones que le han otorgado su carácter y su identidad, como una zona dinámica para llevar a cabo el intercambio de un sinnúmero de mercancías que la convierte en un lugar

de alta confluencia y como el referente más grande de comercio mayorista del país.

Hoy en día la dinámica comercial que se da en este sector ha conllevado a que se presente una alta demanda de locales comerciales y una oferta casi nula, lo que ha hecho que éste se posicione como un referente de comercio, que lo convierte en un punto excepcionalmente rentable para aquellos inversionistas interesados, tanto en comercializar y construir el proyecto, como para aquellos compradores finales interesados en adquirir o tomar en arriendo un local comercial donde vender sus productos al mayor o al detal, o donde prestar los servicios complementarios a estos comerciantes.

De igual manera, el proyecto busca fortalecer la actividad comercial del centro y en particular de la zona de San Victorino, lo que permite generar beneficios para la comunidad en cuanto al aumento del espacio público, construcción de equipamientos, movilidad y en general en lo urbanístico y arquitectónico del sector; adicionalmente es un proyecto pensado para beneficio de la ciudad y orientado a la participación de todos los actores de la zona. Este proyecto será el lugar donde confluirán fabricantes, empresarios y comerciantes y en el cual miles de clientes podrán encontrar variedad de productos, organizados en varias categorías comerciales.

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA		
	Proceso de Gestión Contractual		
	Código:	FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha:	11 de enero de 2018	Página: 4 de 103

3. Marco Normativo del Proyecto

Decreto 880 DE 1998

El artículo 43 del Decreto Distrital 190 de 2004 –POT- señala que los instrumentos de planeamiento, son procesos técnicos que contienen decisiones administrativas que permiten desarrollar y complementar el Plan de Ordenamiento Territorial. Actualmente existen determinados para el sector procesos de renovación urbana mediante instrumentos de planeación tales como, un plan de implantación (para las manzanas 3, 10 y 22); planes parciales de iniciativa privada (para el resto de manzanas del barrio Santa Inés), y planes parciales de iniciativa pública (como Voto Nacional, San Bernardo y Ministerios) los cuales apuestan a consolidar un proyecto general que se conoce como la Franja Prioritaria del Plan Zonal Centro.

En especial, el proyecto para las manzanas del centro comercial se desarrolla en el marco del Decreto Distrital 880 de 1998, el cual adopta el Programa de Renovación Urbana para la recuperación del sector comprendido por los barrios San Bernardo y Santa Inés y su área de influencia, y establece normas específicas para el Sector Comercial de San Victorino.

El proyecto también es un componente esencial del proyecto de inversión "Operación San Victorino regional, comercial, cultural y patrimonial" que comprende tres etapas de intervención: la primera tendrá lugar en las manzanas 3, 10 y 22 del Barrio Santa Inés con un área aproximada de 2.9 Hectáreas, situadas entre la Carrera 11 y la Carrera 14 (Avenida Caracas) y entre la calle 9 y calle 10. La segunda y tercera etapa tendrá lugar en las manzanas 1, 2, 8, 9, 16, 20, 21, 26 y 27 del Barrio Santa Inés y las manzanas 9, 23, 24 y 25 del Barrio La Capuchina, con un área aproximada de 7.6 Hectáreas.

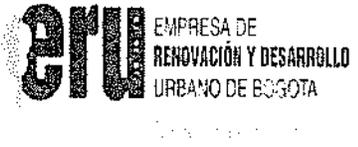
Resolución 0063 del 11 febrero de 2005 de la Secretaría Distrital de Planeación

"Por la cual se adoptan las normas específicas para las manzanas 3, 10 y 22 que pertenecen al Sector de Renovación Urbana Santa Inés". Con esta resolución se adoptan las normas específicas para las Manzanas 3, 10 y 22, que pertenecen al sector de Renovación Urbana de Santa Inés. Establece las condiciones de edificabilidad y usos del suelo permitidos, las alturas y las características de las cesiones de espacio público y privado afecto al uso público.

En su artículo 10 se establecen los usos permitidos de acuerdo con el numeral 2 del artículo 25 del Decreto 880 de 1998, los cuales corresponden a:

- Uso Principal: COMERCIO METROPOLITANO III A
- Usos Complementarios: VIVIENDA, COMERCIO LOCAL IA Y IB, COMERCIO ZONAL II A, OFICINAS, PARQUEADEROS ALTURA, INSTITUCIONAL I, II Y III

Adicionalmente, el Parágrafo del artículo 10 de la Resolución SDP No. 063 de 2005 señala que no se exige ni mínimos ni máximos en la combinación de usos, permitiendo desarrollar la totalidad de los lotes con un uso único, salvo los estacionamientos en altura.

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 5 de 103

Plan de Implantación Resoluciones 998 de 2009, 1110 de 2012 y 366 de 2015.

Resolución 998 de 2009 "Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Internacional de Comercio Popular San Victorino" y Resolución 1110 de 2012 "Por la cual se modifica la Resolución 998 del 19 de mayo de 2009 por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Internacional de Comercio Popular San Victorino".

Con la Resolución 998/2009 se precisa según el artículo 334 del POT la norma para las Manzanas 3, 10, 22 Sector 2 Santa Inés, y se autoriza la implantación del proyecto de comercio metropolitano señalado en el Decreto Distrital 880 de 1998, definiendo sus usos principales y complementarios y las medidas de mitigación de posibles impactos urbanísticos negativos, como marco normativo previo a la expedición de licencias urbanísticas, según el artículo 429 del POT y conforme lo dispuesto en el Decreto Distrital 1119 de 2000. Lo anterior a través del establecimiento de las normas generales en el artículo 1, normas específicas en el artículo 3, acciones especiales en el artículo 4 y el cronograma de ejecución del Plan de Implantación en el artículo 5.

Por su parte, la Resolución 1110 de 2012 modificó el artículo 1 y 5 de la Resolución 998 de 2009, incluyendo el uso de vivienda como complementario, esto de conformidad con lo dispuesto en la Resolución 063 de 2005, antes citada, y estableciendo un nuevo cronograma para la ejecución del Plan de Implantación, ahora consistente en dos etapas con plazos de 48 meses y 36 meses para cada una respectivamente, quedando vigentes las demás disposiciones señaladas en el plan de implantación inicial del año 2009. Finalmente, la Resolución 036 de 2015 "Por la cual se modifica la Resolución No. 0998 del 19 de mayo de 2009 "Por el cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Internacional de Comercio Popular San Victorino", modificada por la Resolución No. 1110 de 2012", establece el marco normativo actual del proyecto.

En tal sentido las nuevas licencias de construcción que se expidan para el proyecto, en vigencia del Plan de Implantación, es decir hasta el 06 de septiembre de 2019, se deben expedir conforme la norma contenida en las Resoluciones 063 de 2005, 998 de 2009 y 1110 de 2012 y 366 de 2015.

El proponente deberá comprometerse al cumplimiento de las demás normas urbanísticas, arquitectónicas y de construcción aplicables, como el Código de Construcción de Bogotá y la norma NSR-10, entre otras; además, podrá acogerse a las normas del Decreto Distrital 132 de 2017 "Por medio del cual se modifica el artículo 2° del Decreto Distrital 079 de 2015, que complementó y modificó los procedimientos para el estudio y aprobación de los Planes de Implantación y Planes de Regularización y Manejo contenidos en los Decretos Distritales 1119 de 2000 y 430 de 2005, y se dictan otras disposiciones".

4. Reinterpretación de la actividad comercial y lineamientos arquitectónicos y urbanísticos

Una visita al comercio tradicional en San Victorino permite identificar las formas urbanas y las actividades comerciales que deben ser reinterpretadas para lograr con éxito el proceso de renovación urbana. Se destacan tres por su dimensión e impacto:

1. El comercio en centro de manzana
2. El comercio en pasaje comercial
3. El comercio en línea asociado a la calle

Para el desarrollo del centro comercial es ideal que se integren los tres conceptos para conseguir a nivel de primer piso; comercio en contacto directo con los espacios públicos que lo circundan y, al interior de la manzana, conexión con el espacio privado afecto al uso público.



Los siguientes lineamientos urbanísticos y arquitectónicos tienen como fin principal organizar y articular las manzanas del futuro centro comercial al barrio y al contexto. Una vez revisado y estudiado las

 ERU EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 7 de 103

limitaciones de diseño que fueron objeto de observación en algunas de las pasadas invitaciones públicas desde la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria y la Subgerencia de Gestión Urbana en colaboración con la Secretaria Distrital de Planeación, se gestionó la elaboración de una cartilla de lineamientos arquitectónicos y urbanísticos (Ver Anexo). Los lineamientos se estructuraron con miras a garantizar una relación arquitectónica coherente con la pieza centro, buscando la rehabilitación de la zona y el mejor diseño posible de cara a la intención del distrito de mejorar el sector. De esta forma los principales aspectos que se tuvieron en cuenta para la generación de la cartilla son:

- El diseño del centro comercial tiene como lineamiento la no modificación del plan de implantación vigente. Esto con objeto de evitar el tiempo que requeriría realizar este proceso. En este sentido, el desarrollador deberá acoger como base fundamental, el plan de implantación.
- La cartilla establece aspectos de carácter estético, en búsqueda de mitigar diseños que no sean acordes al sector. En este sentido, se plantean paletas de colores, relaciones de áreas sólidas y transparentes en fachada. Relación de áreas duras y blandas en el urbanismo, lineamientos en volumetría general del proyecto, entre otros.
- La cartilla genera lineamientos respecto a la obligatoriedad de los delimitantes del plan de implantación en cuanto a circulaciones peatonales y manejo del urbanismo. Por otro lado, especifica el manejo de las alturas máximas que puede tener el proyecto de cara a proteger la relación entre la futura edificación y sus vecinos. Evitando afectación sobre el parque tercer Milenio.
- Establece la relación que deberá tener el primer piso con el espacio público, guiando como debe ser el diseño de las zonas comerciales en primer piso con objeto de generar seguridad en torno al nuevo proyecto.
- Con esta cartilla, se pretende subsanar cualquier duda respecto al diseño del proyecto, dado que el plan de implantación posee un potencial muy alto en cuanto a aprovechamientos urbanísticos. De esta forma se pretende guiar el diseño hacia la necesidad del distrito de rehabilitar la zona, sin entrar en restricciones de diseño interno de la futura oferta comercial.

5. Antecedentes Legales y Contractuales del Patrimonio Autónomo

El 6 de febrero del año 2007 la entonces ERU conforma bajo la administración de Fiduciaria Bogotá, un Patrimonio Autónomo denominado "San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista" con el fin de promover el desarrollo inmobiliario de las manzanas 3, 10 y 22 del Barrio Santa Inés.

Posteriormente, el 5 de septiembre de 2007, por medio del fideicomiso se suscribe el contrato de gerencia por selección directa (dado que el proceso inicial de licitación pública se declara desierto) con la UT Urbe Capital para realizar la gestión administrativa, comercial, financiera, técnica y jurídica del proyecto. Bajo este contrato se llevaron a cabo diseños urbano-arquitectónicos, comercialización y

diversos ejercicios financieros, sin embargo, el proyecto estructurado bajo este esquema de negocio no pudo ser desarrollado.

Con el fin de reglamentar las determinantes para el desarrollo de las tres manzanas delimitadas, se tramita ante la Secretaría de Planeación Distrital, la resolución 998 del 19 de mayo 2009, la cual adopta el plan de implantación del proyecto estableciendo los requerimientos urbanísticos y arquitectónicos contemplados desde el año 2005 para el desarrollo inmobiliario del Centro Comercial de Comercio Mayorista San Victorino.

Posteriormente la Junta del Fideicomiso instruyó a FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A como vocera del patrimonio autónomo para que contratara una Banca de Inversión, en este caso EQUITY INVESTMENT S.A. Y STATE BUSINESS GROUP S.A.S, con el objeto de la estructuración del modelo de negocio, proponiendo dicha Banca de Inversión la figura de Inversionista Constructor. Entiéndase como inversionista constructor una persona jurídica o natural que se vincula a través de la compra de los derechos fiduciarios correspondientes al proyecto, quien debe contar con las condiciones técnicas de un constructor experimentado, que tenga la capacidad financiera para garantizar el aporte de los recursos necesarios para su desarrollo y la capacidad para administrar y comercializarlo a su cuenta y riesgo, garantizando la recuperación de la inversión efectuada por la ERU y el desarrollo del proyecto de renovación urbana.

Este modelo planteado por la Banca de Inversión contratada por el Fideicomiso en 2011, tuvo que ser replanteado durante el 2012, con el fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el Convenio interadministrativo 1725 de 2007 suscrito con el IPES, el cual fue objeto de modificación en el Oficio No 3 del 12 de octubre de 2012 y al Plan de Desarrollo "Bogotá –Humana", lo que dio lugar a la modificación del Plan de Implantación a través de la Resolución 1110 de agosto de 2012.

Con el Decreto 422 de 2012, expedido el 6 de septiembre de 2012, se determina la competencia de Metrovivienda para el desarrollo de las Manzanas 3 y 10 y para la ERU de la Manzana 22 y el Proyecto de Renovación Urbana San Bernardo.

El 16 de octubre de 2012, se abrió el proceso de licitación en etapa de pre términos para la selección del inversionista constructor siguiendo el modelo recomendado por la Banca de Inversión, dentro de la cual se modificó el nombre del proyecto en la Etapa 1 de la Manzana 22, por el de "San Victorino - Galería de Comercio Popular", además de incluir varios condicionamientos para la venta de unidades inmobiliarias y del área denominada Recinto Comercial, con el fin de democratizar las ventas. Proceso que fue declarado desierto el 7 de diciembre de 2012.

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 9 de 103

En diciembre de 2012 la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. de manifiesta su voluntad de no continuar en su posición contractual dentro del proyecto, la cual fue ratificada y formalizada en Acta No. 61 de mayo 02 de 2013, luego de la autorización dada por la misma fiduciaria en comunicación de mayo 28 de 2013, la ERU adelantó el proceso de selección de la Fiduciaria cesionaria. En consecuencia, la Empresa recibe manifestación de interés de cinco (5) entidades fiduciarias, documentación para evaluación de dos (2) entidades, siendo seleccionado finalmente ALIANZA FIDUCIARIA S.A., con quien se formaliza cesión a través de la Escritura Pública 3596 de fecha agosto 29 de 2013 de la Notaria Cuarenta y Siete (47) del Circulo de Bogotá.

En este momento, la Gerencia de la entonces ERU en 2013 instruye a las diferentes direcciones de la Entidad, para que se realice un análisis exhaustivo de las causas que ocasionaron la falta de proponentes en el proceso anterior, así como del modelo a implementar para el negocio, desde los componentes técnicos, comerciales, jurídicos y financieros. Del análisis se determinó que el esquema de negocio más conveniente para la Entidad es el de Inversionista - Promotor Inmobiliario – Constructor a través de la venta de los derechos fiduciarios.

La Junta del Fideicomiso en reunión del 19 de septiembre de 2013, aprobó el nuevo modelo de negocio de INVERSIONISTA - PROMOTOR INMOBILIARIO – CONSTRUCTOR a través de la venta de los derechos fiduciarios, ratificando que el proyecto de la Etapa 1, de la manzana 22 del proyecto denominado "San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista", e instruyó a Alianza Fiduciaria la publicación de las Reglas de Selección 002.

En el mes de octubre de 2.013 se publicaron las reglas de selección 002 de INVERSIONISTA – PROMOTOR INMOBILIARIO – CONSTRUCTOR, para que en igualdad de condiciones se presenten ofertas para la compra de los derechos fiduciarios de la etapa 1 manzana 22 del proyecto de renovación urbana, cuyo suelo fue gestionado por motivos de utilidad pública, denominado "San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista". Sin embargo, dicha convocatoria fue declarada desierta el 5 de noviembre de 2.013 ante la NO presentación de propuestas.

Dados los procesos de selección declarados desiertos por parte de la Empresa y debido a los requerimientos realizados por Metrovivienda, se modificó una vez más el Plan de Implantación mediante la Resolución 366 de 2015, con el fin de optimizar las áreas y usos propuestos para el proyecto. A través de esta Resolución se amplía el cronograma para el desarrollo del proyecto y se armonizan sus disposiciones normativas con la norma original para la manzana 22 (la resolución 063 de 2005), la cual permite una edificabilidad mayor y por ende mayor aprovechamiento urbanístico.

Código:	FT-GC-DCE-02	Versión:	4.0
Fecha:	11 de enero de 2018	Página:	10 de 103

Con la transferencia de los predios que conforman las manzanas 3 y 10 del proyecto, Metrovivienda suscribe el contrato de fiducia CDJ 078-13 con Fiduciaria Colpatria S. A., vinculando a la Unión Temporal Victoria el 11 de marzo de 2014, para el desarrollo inmobiliario de las mencionadas áreas en usos vivienda y comercio. Mediante la suscripción del otrosí No 1 la UT Victoria cede el contrato a Metrovivienda el 25 de septiembre 2014 y el 24 noviembre de 2014, se vincula al fideicomiso a Deeb Asociados Ltda., mediante la suscripción del Otrosí Integral No 5, en calidad de Fideicomitente Constructor. Finalmente, a través del Otrosí No 7 del 29 de enero de 2016, de mutuo acuerdo entre las partes se decide excluir del contrato de fiducia el desarrollo de la manzana 10. Esta decisión permitió a la ERU decidir incorporar la manzana 10 dentro del proceso de desarrollo del proyecto de mz 22, dada la relación normativa coherente del plan de implantación y la intención de desarrollar integralmente la zona.

Convenio con el Instituto para la Economía Social – IPES.

El 27 de junio de 2007 se suscribe el Convenio Interadministrativo 1725 entre el Instituto para la Economía Social IPES y la Empresa de Renovación Urbana, con el objeto de aunar esfuerzos técnicos, institucionales y financieros entre la ERU y el IPES para estructurar una operación de diseño y construcción de un espacio análogo en el proyecto San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, aportando la suma de \$3.000.000.000 en un encargo fiduciario con destinación específica para la construcción de los espacios análogos, con el fin de dar cumplimiento a la reubicación definitiva de los firmantes del Pacto de Santa Fe, que son 270 personas que fueron reubicados de manera temporal en la franja noroccidental de la Manzana 22 del sector de Santa INES. (Ver Anexo). Actualmente y producto del cambio de entidad fiduciaria enunciado anteriormente, el IPES cuenta con recursos derivados del convenio por \$2.989.000.000, con destino exclusivo para el cumplimiento del objeto del mismo. En este sentido, la ERU y el IPES han realizado modificaciones al convenio 1725 de 2007, con miras a dar claridad de cara a la invitación pública, de las obligaciones y compromisos que deberá aceptar y ejecutar el adjudicatario. Estas modificaciones surgen como iniciativa de los firmantes del mismo en búsqueda de fomentar el desarrollo exitoso del proyecto.

Proyecto Solución Temporal Contenedores.

A raíz de la modificación del Plan de Implantación, como parte de la etapa pre-operativa del proyecto inmobiliario, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano (antes ERU) en el 2015, estructuró un proyecto temporal asociado al Mobiliario Urbano tipo contenedor, 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.

 ERU EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 11 de 103

Se suscribieron los contratos para el desarrollo de las obras de urbanismo de las manzanas 3, 10 y 22. Posteriormente, se llevó a cabo en el año 2.015 en la ERU el proceso de selección y suscripción del contrato cuyo objeto consistió: *"Realizar el desarrollo de mobiliario para espacios análogos, espacios conexos, y demás áreas útiles de predios privados localizados en la manzana 22 del barrio Santa Inés en el marco de lo establecido en los artículos 29,30 y 45 del Decreto Distrital 215 de 2005 (Plan Maestro de Espacio Público)"*.

Finalmente, con la entrega del mobiliario realizada en el año 2.016, y con base en los análisis respectivos frente a la obligación de poner en marcha el funcionamiento de los mismos, la Empresa realizó la convocatoria con el fin de seleccionar un operador inmobiliario, cuyo objeto consistía en: *"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"*, contrato suscrito 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 RACINES 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 el NIT. 900.085.789-1, el 04 de noviembre de 2016, con un plazo de ejecución de 18 meses.

El proyecto de contenedores es una solución temporal (su duración estimada inicial fue de 18 meses a partir de noviembre de 2016, prorrogada hasta el 31 de diciembre de 2018). Durante el mencionado plazo ha permitido a la Empresa desarrollar los análisis técnicos, financieros y comerciales para formular el proyecto definitivo. Este último componente (comercial) representa uno de los más fuertes del proyecto, debido a que la zona de San Victorino tiene una dinámica particular que requiere de un análisis especializado; el cual fue desarrollado por las firmas Acierto Consultores e Invamer S.A.S. y que generó una visión más clara de los usos, precios, áreas y ritmos de ventas del potencial con que cuentan las manzanas 10 y 22.

Las anteriores consideraciones evidencian la necesidad de generar un Acuerdo Marco con una persona jurídica o estructura plural que presente la mejor oferta para adquirir el 100% de los derechos fiduciarios del proyecto San Victorino y así diseñar, promover, construir y comercializar el proyecto inmobiliario comercial en el sector San Victorino, conformado por las manzanas 10 y 22 del Barrio Santa Inés, con un área de 2,4 hectáreas aproximadamente situadas entre la Carrera 11 y la Carrera 13 y la calle 9 a la calle 10.

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 12 de 103

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

El proyecto de renovación urbana busca la generación de mayor valor por transformaciones urbanas en el centro ampliado, específicamente en el entorno del parque Tercer Milenio, contribuyendo al mejoramiento de la calidad de vida de los moradores y comerciantes del sector al potenciar el aprovechamiento de la infraestructura establecida.

El proyecto es una iniciativa pública de inversión, comercialización y construcción privada ubicada en uno de los escenarios urbanos más importantes y significativos de Bogotá impactados por Transmilenio, un sector que a lo largo del tiempo ha adquirido múltiples formas y funciones que le han otorgado su carácter y su identidad, como una zona dinámica para llevar a cabo el intercambio de un sinnúmero de mercancías que la convierte en un lugar de alta confluencia y como el referente más grande de comercio mayorista del país.

Hoy en día la dinámica comercial que se da en este sector ha conllevado a que se presente una alta demanda de locales comerciales, lo que ha hecho que éste se posicione como un referente de comercio, que lo convierte en un punto excepcionalmente rentable para aquellos inversionistas interesados, tanto en comercializar y construir el proyecto, como para aquellos compradores finales interesados en adquirir o tomar en arriendo un local comercial donde vender sus productos al mayor o al detal, o donde prestar los servicios complementarios a estos comerciantes.

De igual manera, el proyecto busca fortalecer la actividad comercial del centro y en particular de la zona de San Victorino, lo que permite generar beneficios para la comunidad en cuanto al aumento del espacio público, construcción de equipamientos, movilidad y en general en lo urbanístico y arquitectónico del sector; adicionalmente es un proyecto pensado para beneficio de la ciudad y orientado a la participación de todos los actores de la zona. Este proyecto será el lugar donde confluirán fabricantes, empresarios y comerciantes y en el cual miles de clientes podrán encontrar variedad de productos, organizados en varias categorías comerciales.

El desarrollador deberá ser una compañía o grupos de compañías, nacionales o extranjeras, con capacidad financiera y con experiencia e idoneidad suficientes en la promoción, construcción y comercialización de proyectos inmobiliarios y/o comerciales; con esta premisa, se convertirán en potenciales inversionistas de capital, constructores y gestores de comercialización del Proyecto.

El desarrollador aportará su experiencia, conocimientos, equipo, tecnología, talento humano, entre otros y será el responsable de los estudios, diseños, licencias, permisos, la obra y ejecución del proyecto, de su comercialización y asume también su financiamiento, de tal forma que sustituye la inversión pública y fortalece la gestión. En consecuencia son múltiples los beneficios que se pueden obtener a través de este

 EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 13 de 103

esquema i) experiencia de grandes proyectos privados, ii) promoción de la inversión privada, iii) calidad y efectividad en la venta de proyectos de renovación urbana iv) participación de lo público privado en beneficio de la ciudad, v) celeridad en la ejecución del proyecto ya que es por cuenta y riesgo del inversionista, hecho que compromete aún más su voluntad participativa, vi) por último fortalecimiento de las oportunidades de negocio de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano (antes ERU).

Mediante este esquema, la Empresa busca promover la participación del sector privado, nacional y/o extranjero, para la creación de proyectos de alta rentabilidad social y económica para la ciudad. De esta manera la Empresa actuaría con el objetivo de recuperar y transformar los sectores deteriorados de Bogotá, propósito vinculado al mejoramiento de la calidad de vida de los actores que participan en la dinámica comercial, generación de beneficios económicos, mejoramiento del entorno a través de la transformación y recuperación de la ciudad con la filosofía de la renovación.

El éxito de este esquema hará que la Empresa funcione de forma más eficiente, que garantice la sostenibilidad como empresa industrial y comercial del Distrito, que mejore su labor de gestión de suelo en Bogotá a través de un reconocimiento positivo de su actuación urbana. También se reafirmará que con la venta de los derechos fiduciarios al sector privado, se lograrán desarrollar proyectos de renovación urbana que aceleren el crecimiento de la ciudad.

De acuerdo con lo anterior, se requiere seleccionar al desarrollador (Inversionista - Promotor Inmobiliario – Constructor) del proyecto inmobiliario que lleve a cabo la ejecución del proyecto de renovación urbana de manera satisfactoria, puesto que se aprovecha la experiencia privada, se promociona la inversión, se incrementa la calidad y la eficiencia en la construcción y venta de proyectos inmobiliarios. Se da cumplimiento a la Meta del Proyecto de Inversión de la Empresa de comercializar 36 Ha, se realiza el proyecto de renovación urbana, se recuperan las inversiones realizadas por la Empresa. Además, los riesgos en la asignación de recursos, ejecución del proyecto y su posterior venta, correrán por cuenta del desarrollador y no de la ERU.

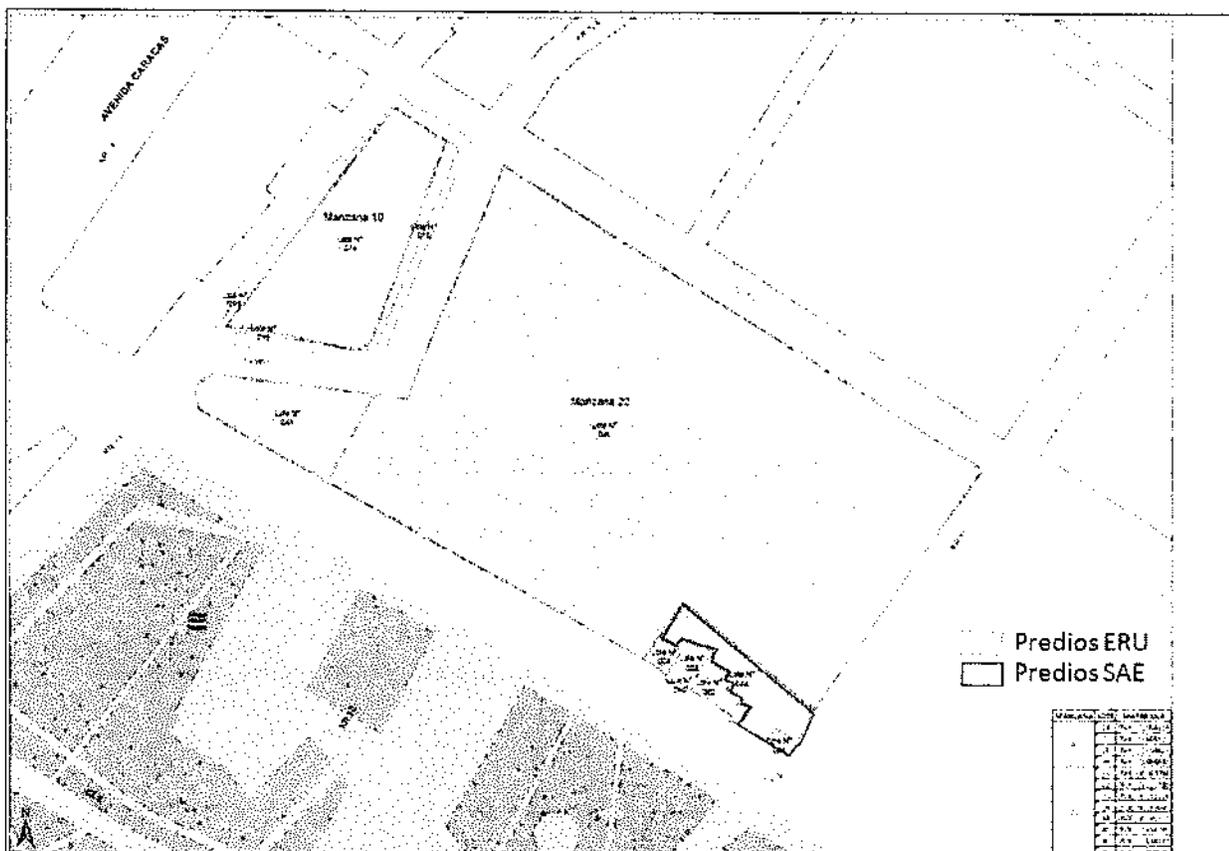
III. OBJETO A CONTRATAR.

DESARROLLAR EL PROYECTO URBANO INMOBILIARIO COMERCIAL EN EL SECTOR DE SAN VICTORINO MEDIANTE LA ENAJENACION DEL 100% DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS DE LA ERU Y OTROS DERECHOS, EN EL FIDEICOMISO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA, LO CUAL INCLUYE LOS DERECHOS A FAVOR DEL IPES EN RELACIÓN CON EL DESARROLLO DEL CONVENIO INTERADMINISTRATIVO NO. 1725 DE 2007, DE CONFORMIDAD CON LOS LINEAMIENTOS ESTABLECIDOS EN LA CARTILLA DE DISEÑO ANEXA, LA CUAL HARA PARTE INTEGRAL DEL ACUERDO MARCO.

1. Alcance del Objeto

Para el cumplimiento del objeto materia del proceso de selección, el adjudicatario seleccionado deberá elaborar diseños del proyecto general, los cuales deberán contar con la no objeción por parte la junta de fideicomiso, así mismo deberá tramitar, gestionar y obtener las licencias urbanísticas correspondientes y trámites ante la curaduría correspondiente; asumirá los costos de vigilancia y mantenimiento de los predios objeto del contrato, relacionados a continuación:

MANZANA	MATRICULA INMOBILIARIA	No. Lote
Manzana 22	50C-1113780	2
	50C-182695	4
	50C-331319	3
	50C-1934285	45
	50C-1934237	46
Manzana 10	50C-1884819	14



Nota: Los predios denominados predios ERU en la imagen, son aquellos inmuebles en propiedad de la ERU o de sus fideicomisos y hacen parte de esta convocatoria. Los predios denominados Predios SAE, no hacen parte de esta convocatoria en tanto no son propiedad de la ERU ni de ninguno de sus fideicomisos. El proponente deberá tener en cuenta, que los predios denominados predios SAE, aunque están afectos al plan de implantación no limitan el desarrollo de los predios denominados ERU. Sin embargo, si el proponente desea incorporar dichos predios a su desarrollo deberá prever y analizar bajo su cuenta y riesgo financiero, técnico, comercial, operativo u otro la articulación de los mismos en el marco del proyecto.

El proponente deberá construir por su cuenta y riesgo el proyecto inmobiliario, así como las obras de urbanismo para lo cual deberá contar con el financiamiento de aportes de capital, ventas y créditos que considere conveniente, garantizando en cualquier caso la viabilidad financiera y la sostenibilidad del proyecto. En todo caso, el proyecto diseñado y construido deberá respetar los lineamientos arquitectónicos y urbanísticos contenidos en la cartilla anexa al presente proceso.

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 16 de 103

Proponer un cronograma de trabajo considerando la etapa previa, el proceso constructivo y las entregas. Este cronograma, los diseños, licencias y demás procesos deberán ser informados en las juntas de fideicomiso.

Pagar el valor establecido para la cesión de los derechos fiduciarios del fideicomiso afecto a la ejecución del proyecto San Victorino en un término máximo de 48 meses y según las condiciones y con el cronograma de desembolsos establecidos en el Acuerdo Marco que suscribirá el adjudicatario del proceso de selección.

Entregar al IPES la propiedad de las áreas comerciales en los pisos 1 y 2 de la edificación a desarrollar en el lote 14 que hace parte de la manzana 10, respetando las áreas privadas mínimas establecidas en los pliegos y anexos del proceso, sometiendo el diseño definitivo a la no objeción de la junta del fideicomiso. Estas áreas serán destinadas para albergar prioritariamente a los vendedores informales firmantes del Pacto Santa Fe, en los términos del convenio entre la ERU y el IPES. El adjudicatario del proyecto las desarrollará, con cargo a los recursos fideicomitidos por el IPES.

IV. ANÁLISIS DEL SECTOR.

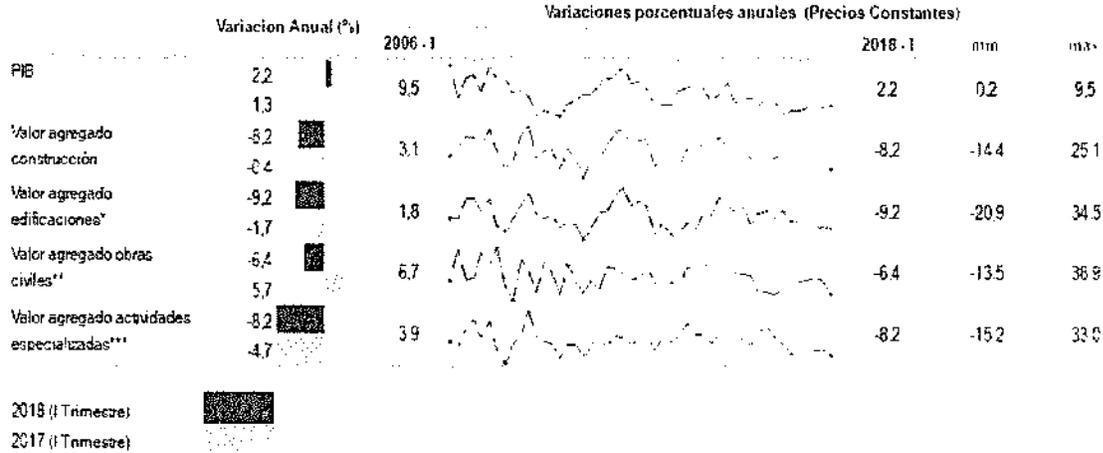
El análisis del sector tiene como objetivo identificar el contexto y estado actual de sector socio económico que se convoca para la satisfacción de la necesidad a contratar, su estructura está basada en los manuales y guías establecidos por el portal de internet Colombia Compra Eficiente, herramienta que ofrece a las entidades públicas herramientas para la formulación de sus procesos de contratación.

Análisis Económico

Si bien dentro de las actividades objeto de la convocatoria se hace necesario que el proponente cuente con experiencia en diseñar, promover, construir y comercializar el desarrollo inmobiliario de las manzanas 10 y 22, el presente análisis económico se centrará en el sector constructor; dado que es este de los que más jalona los indicadores macroeconómicos.

1. Producto Interno Bruto

A continuación se presenta la variación anual del PIB total, valor agregado de la construcción y subsectores a precios constantes 2006 – 2018^p. Para el primer trimestre de este año el PIB a precios constantes aumento el 2.2% con relación al mismo periodo del 2017. Las disminuciones de los subsectores (edificaciones 9.2%, obras civiles 6.4% y actividades especializadas 8.2%) pueden justificar la disminución del 8.2% del valor agregado del sector construcción.



Fuente: DANE, Cuentas Trimestrales

P: Cifra provisional

Nota. La diferencia de la suma de las variables, pbedece al sistema de aproximación en el nivel de los dígitos trabajados en el índice.

* El valor agregado de edificaciones incluye construcción de edificaciones residenciales y no residenciales

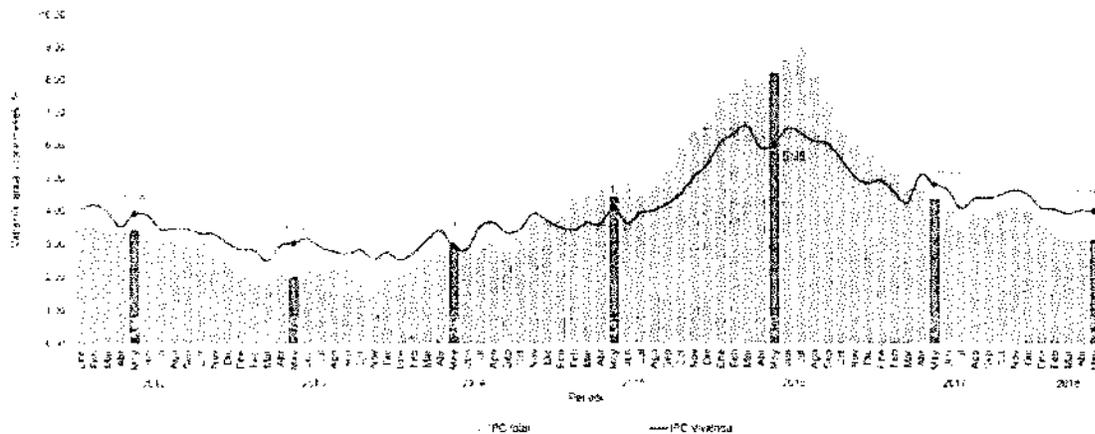
** Incluye construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil.

*** A partir del primer trimestre del año 2018 se realiza cambio del año base a 2015 y se incorpora actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (Alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores).

Ilustración Variación Anual del PIB del sector construcción en Colombia

2. IPC (Total y Vivienda)

El Índice de Precios al Consumidor, IPC, es el producto resultante de una investigación estadística de carácter estratégico, que permite medir la variación porcentual promedio de los precios al por menor de un conjunto de bienes y servicios de consumo final que demandan los consumidores en Colombia. A continuación se presenta la variación anual del IPC total y el IPC de vivienda en el periodo comprendido entre enero de 2012 y mayo^P del 2018.



Fuente: DANE IPC

P Cifra provisional

Nota. La diferencia de la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de los dígitos trabajados en el índice

3. Resultados Financieros del Sector

a) Principales indicadores del mercado de la construcción y actividades relacionadas con la arquitectura, ingeniería y otras actividades conexas.

La siguiente tabla presenta la información referente a las empresas de la base NIF con corte a 31 de diciembre de 2017 que hacen parte de los sectores F4111 - Construcción de edificios residenciales, M7110 - Actividades de arquitectura e ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica y F4112 - Construcción de edificios no residenciales, agrupados en tres grupos de acuerdo al nivel de activos totales que cada firma registró. Así:

ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA

Proceso de Gestión Contractual

Código:	FT-GC-DCE-02	Versión:	4.0
Fecha:	11 de enero de 2018	Página:	19 de 103

Razón social de la sociedad	Activos	Pasivos	Activos Corrientes	Pasivos Corrientes	Patrimonio	Ganancia / Perdida
AMARILLO SAS	4.020.198.784	3.056.098.431	3.499.537.077	3.053.723.416	564.100.353	106.177.682
CONSTRUCTORA COLPATRIA SA	3.484.677.321	2.173.215.569	2.346.101.515	1.343.176.770	1.111.461.752	143.953.464
Constructora Bolívar Bogotá S.A.	3.410.274.717	2.369.278.159	449.781.874	1.028.955.261	1.040.996.558	241.493.342
ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S	2.836.205.317	1.873.585.564	1.723.269.716	987.663.342	962.622.753	66.055.168
MARVAL S.A.	2.525.103.429	1.014.598.497	1.103.648.577	602.240.084	1.510.504.932	26.226.884
URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.	2.058.806.900	1.183.044.054	662.034.214	819.208.890	875.782.846	10.511.400
CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.	1.475.158.696	925.850.280	699.180.542	532.651.236	549.268.416	12.937.082
CONSTRUCTORA CAPITAL MEDELLIN S.A.S	1.153.250.133	1.053.431.156	1.135.007.324	706.730.450	104.818.577	36.007.764
URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A.	1.038.306.636	806.938.695	837.361.216	203.884.490	231.367.841	25.998.460
PRABYC INGENIEROS SAS	994.980.532	724.047.033	649.217.345	401.472.433	270.933.499	45.795.222
JARAMILLO MORRA SA	749.134.082	496.187.890	465.563.383	377.083.873	252.936.202	74.918.170
CONSTRUCTORA BOLIVAR C400	714.122.830	536.084.316	412.524.306	342.916.080	178.038.514	15.581.278
PORTALES URBANOS S.A.	634.292.703	259.156.974	189.239.114	54.336.990	375.135.729	8.526.296
OSPINAS Y CIA S.A	555.455.656	396.493.027	387.670.134	369.172.616	159.962.629	-8.203.796
Desarrolladora de Zonas Francas S.A.	523.597.957	123.973.220	63.963.549	46.227.816	399.724.737	15.658.262
OPTIMA S.A VIVIENDA Y CONSTRUCCION	499.848.811	425.404.567	438.266.234	216.076.440	74.444.244	-3.118.978
URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA S.A. URBANSA S.A.	491.369.427	255.349.550	255.587.850	237.805.363	236.019.877	45.245.753
CONSTRUCTORA MELENDEZ S.A.	451.557.789	264.957.009	274.096.349	251.826.023	186.600.780	4.879.548
UNION ELECTRICA S.A.	421.083.480	326.314.059	321.568.931	197.946.309	94.769.421	883.796
INTEGRAL S.A.	402.441.399	84.087.892	119.172.078	47.016.813	318.353.507	8.411.768
IC CONSTRUCTORA S.A.S	400.574.475	187.790.515	209.348.742	95.147.781	212.783.960	10.563.130

Ilustración 1 Empresas cuyo valor de activos totales superan los \$400 mil millones de pesos.

Fuente: Superintendencia de Sociedades – Base NIIF

Razón social de la sociedad	Activos	Pasivos	Activos Corrientes	Pasivos Corrientes	Patrimonio	Ganancia / Perdida
HMV INGENIEROS LTDA	349.798.038	195.719.915	205.266.903	150.276.452	154.078.193	19.863.888
CONFIPETROL SAS	346.948.278	137.294.496	137.511.869	100.948.351	209.653.782	45.042.322
PÉDRO GÓMEZ Y CIA SAS	342.797.482	286.745.604	322.475.927	157.185.825	56.051.878	21.378.226
SGS COLOMBIA SAS	335.977.261	179.554.896	128.882.943	62.295.567	156.422.365	14.177.056
INVEFFAM S.A.S	320.926.444	178.695.180	87.105.666	98.141.442	142.239.264	7.926.028
CONSTRUCCIONES CFC Y ASOCIADOS S.A	306.314.727	285.632.967	260.940.824	253.360.492	20.681.760	4.020.934
CONSTRUCCIONES OBVIÓN S.A.S	281.111.932	184.369.109	186.365.686	131.406.693	96.742.823	15.554.391
INVERSIONES YM SAS	265.155.953	179.542.403	16.700.351	28.173.555	85.613.590	27.172.236
ORGANIZACION S&V SAS	234.520.746	2.948.386	4.369.458	221.357	231.572.360	-5.222
CONSTRUCTORA ALPES S.A.	226.227.059	180.074.167	183.531.345	164.047.430	46.152.632	3.949.674
INVERSIONES DAVANIC	211.488.291	185.647.538	42.604.117	19.035.458	25.638.753	84.353
CONSULTORIA COLOMBIANA S.A.	210.936.541	148.445.526	152.456.194	122.024.010	62.491.015	10.099.350
COMPAÑIA DE CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A.	179.657.725	101.790.387	124.317.456	87.909.693	77.897.338	12.856.492
INVERSIONES DEL OCEANO S.A.S	175.838.108	170.385.594	163.771.774	170.385.594	5.452.514	-6.227.936
PROMOTORA CONVIVENCIA SAS	161.036.940	144.222.638	37.032.338	1.763.721	16.814.302	1.231.794
BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA SAS	156.620.629	150.253.647	149.920.112	144.631.163	6.366.982	-1.394.288
ESTUDIOS TECNICOS SAS	155.283.009	84.616.188	143.064.058	84.492.601	70.666.821	673.212
SAN FRANCISCO INVESTMENTS S.A.S.	138.520.442	1.442.967	1.672.920	1.429.216	137.177.475	-1.694.632
VEOLIA HOLDING COLOMBIA S.A	137.640.180	69.685.733	80.398.145	31.226.907	67.954.447	-4.357.660
CEMEX SOLUCIONES S.A.S	131.040.012	131.492.762	130.980.012	131.469.973	-452.750	-2.073.444
TIGERENGINEERING COLOMBIA SAS	129.730.968	64.384.763	98.409.969	37.170.050	65.346.205	10.043.306
ICI INVERSIONES & CONSTRUCCIONES INDUSTRIALIZADAS SAS	128.966.977	98.065.894	44.188.573	28.088.049	30.501.083	712.590
HITOS URBANOS S.A.S.	123.965.468	106.698.154	54.810.252	25.270.149	17.367.914	8.736.532
ORBE S.A.S. CONSTRUCCIONES	119.929.806	66.851.789	25.831.551	35.884.799	53.078.017	10.306
CONSTRUCCIONES PLANIFICADAS S.A	115.888.516	75.114.569	85.186.343	75.114.569	42.773.947	-6.449.650
INDUSTRIAS Y CONSTRUCCIONES IC S.A.S	110.911.059	28.806.658	96.939.096	25.454.331	83.104.401	1.250.228
TECNICONTROL S.A.S	105.877.096	34.059.062	91.280.290	26.510.826	71.823.044	-9.646.030
SNC-LAVALLIN COLOMBIA S.A.S. VOITANSUCA S.A.S.	101.478.937	21.518.298	57.821.799	16.405.083	79.960.639	-17.964.250

Ilustración 2 Empresas cuyo valor de activos totales están entre \$100 mil millones y 399 mil millones de pesos.

Fuente: Superintendencia de Sociedades – Base NIIF

Razón social de la sociedad	Activos	Pasivos	Activos Corrientes	Pasivos Corrientes	Patrimonio	Garantía / Perdida
INVERSIONES ACERTADAS S.A.S.	91.504.909	81.557.366	4.470.070	81.551.388	9.847.543	194.412
WSP COLOMBIA SAS	86.679.821	61.381.675	64.413.514	51.558.207	25.298.146	-16.448.616
GRUPO INMOBILIARIO Y CONSTRUCTOR VALOR S.A.	81.125.678	62.281.376	71.774.317	41.344.187	18.844.302	5.277.176
ACI PROYECTOS SAS	80.723.693	37.239.446	62.881.994	32.703.685	43.484.247	8.515.196
CB EDUARDO INMOBILIARIA SA	78.538.404	16.557.407	40.485.814	16.557.407	61.980.997	3.640.584
PROMOTORA REGION CARIBE S.A.S	77.499.013	70.344.556	71.402.906	51.047.948	7.154.457	4.332.784
PROURBE SA	75.965.387	55.000.464	50.188.439	23.170.440	30.964.923	548.604
CONSTRUCCIONES AGUAMARINA SAS	59.983.910	55.336.883	53.720.419	45.518.899	4.647.027	635.258
TRIADA S.A.S	58.512.309	39.125.638	49.813.749	26.501.098	19.386.671	4.496.744
PORTAL DE ARMENIA S.A.	50.307.642	17.629.832	10.083.133	1.173.524	32.677.810	617.134
INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES INCOL SAS	47.596.593	12.559.172	28.887.591	10.541.179	35.037.381	8.952.838
SUPREMA COMPAÑIA INMOBILIARIA S.A	47.537.914	34.696.434	32.478.631	6.136.376	12.841.480	736.046
INVERSIONES PROVI SAS	46.501.017	40.882.209	37.997.768	3.375.599	5.618.808	1.280.546
INMOBILIARIA CONCRETO S.A.S	45.080.507	7.368.468	18.271.830	5.935.460	37.712.039	7.157.504
GOMEZ CAJALAO Y ASOCIADOS S.A	43.795.554	24.863.281	36.371.640	19.380.519	18.932.313	1.600.266
HATCH INDISA S.A.S.	38.166.467	17.341.900	31.991.284	15.725.828	20.824.567	4.744.030
INVERSIONES GABRIA SAS	29.938.294	9.671.555	10.233.730	874.937	20.166.739	248.726
CONSTRUCTORA SAN ISIDRO S.A.	26.493.615	19.620.517	10.008.072	1.076.203	5.879.092	-3.919.978
ORGANIZACION CONHYDRA S.A	24.930.906	2.564.667	3.382.355	2.564.667	22.366.239	5.908.726
HMV Consultoria S.A.S	19.928.845	9.423.901	18.500.152	9.194.996	10.504.944	711.310
PROMOTORES DEL CARIBE SAS PROMOTORES DEL CARIBE SAS	17.220.739	5.996.600	8.067.656	4.674.120	11.224.139	2.237.294

Ilustración 3 Empresas cuyo valor de activos totales son inferiores a 99 mil millones de pesos.

Fuente: Superintendencia de Sociedades – Base NIIF

(1) Índices de las 70 empresas del sector

Se analizaron los estados financieros de 70 empresas con sus principales indicadores de capacidad financiera y organizacional obteniendo los siguientes resultados (promedio¹):

- Índice de endeudamiento (pasivo total/ activo total): 63%
- Índice de liquidez (corriente / pasivo corriente): 1.74 veces
- Índice de rentabilidad del patrimonio (utilidad operacional / patrimonio): 11%
- Índice de rentabilidad del activo (utilidad operacional / activo total): 3%

(2) Índices de referencia Colombia Compra eficiente

Con el objeto de tener unos índices de referencia, a continuación se presentan los índices propuestos por Colombia Compra eficiente para la evaluación de requisitos habilitantes:

- Índice de endeudamiento: menor o igual a 65%

¹ El promedio se obtuvo para cada uno de los indicadores por aparte con una variabilidad ajustada del 68%, es decir, se sustrajeron los datos extremos que estuvieran por encima o por debajo de este rango para la obtención del promedio.

ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA
Proceso de Gestión Contractual

Código:	FT-GC-DCE-02	Versión:	4.0
Fecha:	11 de enero de 2018	Página:	21 de 103

- Índice de liquidez: 1.5 Veces
- Índice de rentabilidad del patrimonio: - 0
- Índice de rentabilidad del activo: - 0

En promedio, al hacer la valoración de cuantas empresas cumplen con los cuatro indicadores evaluados al mismo tiempo, 18 empresas (23%) cumplen con todos los indicadores, como se muestra en la siguiente tabla:

Razón social de la Sociedad	ÍNDICE DE ENDEUDAMIENTO (Menor al 65%)	ÍNDICE DE LIQUIDEZ (1:5 veces)	CAPITAL DE TRABAJO (50% del total de trabajo oficial)	RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO	RENTABILIDAD DEL ACTIVO	Actividad
CB BOLIVAR INMOBILIARIA SA	21%	2,45	23.928.407	6%	5%	F4111 - Construcción de edificios residenciales
CONSTRUCTORA COLPATRIA SA	62%	1,75	1.002.925.145	11%	4%	F4111 - Construcción de edificios residenciales
IC CONSTRUCTORA S.A.S	47%	2,20	114.200.961	5%	3%	F4111 - Construcción de edificios residenciales
INMOBILIARIA CONCRETO S.A.S	16%	3,08	12.336.370	19%	16%	F4111 - Construcción de edificios residenciales
INVERSIONES GABRA SAS	32%	11,70	9.358.793	1%	1%	F4111 - Construcción de edificios residenciales
INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES INCOL SAS	26%	2,74	18.346.412	26%	19%	F4111 - Construcción de edificios residenciales
MARVAL S.A.	40%	1,83	501.408.893	2%	1%	F4111 - Construcción de edificios residenciales
PROMOTORES DEL CARIBE SAS PROMOTORES DEL CARIBE SAS	35%	1,66	3.193.536	20%	13%	F4111 - Construcción de edificios residenciales
ACI PROYECTOS SAS	46%	1,92	30.178.309	20%	11%	M7110 - Actividades de arquitectura e ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica
HATCH INDISA S.A.S.	45%	2,03	16.265.456	23%	12%	M7110 - Actividades de arquitectura e ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica
HMV Consultoria S.A.S	47%	2,01	9.305.156	7%	4%	M7110 - Actividades de arquitectura e ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica

 EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA		
	Proceso de Gestión Contractual		
	Código:	FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha:	11 de enero de 2018	Página: 22 de 103

INTEGRAL S.A.	21%	2,53	72.155.266	3%	2%	M7110 - Actividades de arquitectura e ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica
GOMEZ CAJIAO Y ASOCIADOS S.A	57%	1,88	16.991.121	8%	4%	M7110 - Actividades de arquitectura e ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica
TIGERENGINEERING COLOMBIA SAS	50%	2,65	61.239.919	15%	8%	M7110 - Actividades de arquitectura e ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica
SGS COLOMBIA SAS	53%	2,07	66.587.376	9%	4%	M7110 - Actividades de arquitectura e ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica
ESTUDIOS TECNICOS SAS	54%	1,69	58.571.457	1%	0%	M7110 - Actividades de arquitectura e ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica
PORTAL DE ARMENIA S.A.	35%	8,59	8.909.609	2%	1%	F4112 - Construcción de edificios no residenciales
PORTALES URBANOS S.A.	41%	3,48	134.902.124	2%	1%	F4112 - Construcción de edificios no residenciales

Fuente: Elaboración SGI con base en información de empresas registradas NIF - Superintendencia de Sociedades

4. Análisis de Oferta

Para identificar posibles oferentes en el proceso, se revisaron las firmas que construyeron usos comerciales principalmente durante los últimos cinco años.

1. Estudio de mercado complejos comerciales en Colombia y Bogotá

El estudio de mercado se realiza con el objeto de identificar los desarrolladores de los principales complejos comerciales o centros comerciales en Colombia durante los tres (3) últimos años, relacionando los proyectos activos operados por las principales constructoras del país. Para determinar los desarrollos comerciales más significativos en Colombia se realiza metodología investigativa con fuentes secundarias como Metrocuadro y Galería inmobiliaria.

a. Contexto general del mercado de la construcción de Centros Comerciales

Existen varias empresas detrás de la construcción de los centros comerciales de Colombia. Su perfil, proyección y visión particular del negocio, evidencian la evolución de este segmento tanto en venta y arriendo de locales comerciales.

Desde hace un poco menos de 10 años el "boom" de los centros comerciales no solo se ha tomado las ciudades principales, sino también las intermedias. En el 2017 se ha calculado que hay 2,58 millones de metros cuadrados (mts²) de retail en Cali, Medellín, Bogotá y Barranquilla, la construcción en este segmento ha venido en crecimiento y para este año 2018 se ha anunciado la apertura de 24 nuevos centros comerciales en el país. (Informe Acecolombia 2018)

Dentro de los complejos comerciales para este año vienen cinco aperturas importantes para la ciudad de Bogotá: Gran Plaza El Ensueño, Usaquén Plaza, Plaza Claro, Neos Moda y El Edén Centro Comercial.

De los 24 proyectos de apertura para 2018, 16 estarán ubicados en ciudades intermedias. En esa lista de proyectos se encuentra Nuestro Cartago, en Cartago; Jardín Plaza, en Cúcuta; Estación San Pedro, en El Espinal; Viva Envigado, en Envigado; Avenida, en Fusagasugá; Plaza Arrayanes, en Itagüí; Nuestro Jamundí, en Jamundí; Mall Plaza Manizales, en Manizales; El Caraño, en Quibdó; Jardines Llanogrande, en Rionegro, entre otros.

b. Cuadro proyectos comerciales en Colombia

A continuación, se presentan los principales centros comerciales construidos en Colombia durante los últimos años con los encargados de su desarrollo:

ESTUDIO DE MERCADO CENTROS COMERCIALES COLOMBIA							
Proyecto	Construye	Vende	Ciudad	Subtipo	Area Comercial	Fecha de Inicio	Fuente
Ventura Cartagena	Ospinas	Ospinas	Cartagena	Centro Comercial	100000	mar-17	Secundaria
Viva Envigado	Arquitectura y Concreto	Grupo Éxito	Envigado	Centro Comercial	100000	nov-15	Secundaria
Alegra Barranquilla	Ospinas	Ospinas	Barranquilla	Centro Comercial	55000	oct-16	Secundaria
Centro Comercial Miraflores	Amarilo	Cimento	Medellín	Centro Comercial	50000	mar-16	Secundaria
Jardín Plaza	Sonae Sierra / Central Control	Sonae Sierra / Central Control	Cucuta	Centro Comercial	43000	nov-15	Secundaria
Mall Plaza Cali	Mall Plaza Colombia	Mall Plaza Colombia	Cali	Centro Comercial	40000	jun-18	Secundaria
Mall Plaza Manizales	Mall Plaza Colombia	Mall Plaza Colombia	Manizales	Centro Comercial	40000	jun-16	Secundaria
Viva Tunja	Arquitectura y Concreto	Grupo Éxito	Tunja	Centro Comercial	36000	ene-16	Secundaria
La Central	Londoño Gomez	Londoño Gomez	Medellín	Centro Comercial	32500	ene-16	Secundaria

 EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA		
	Proceso de Gestión Contractual		
	Código:	FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha:	11 de enero de 2018	Página: 24 de 103

Plaza del Río	Londoño Gomez / Mensufa	Londoño Gomez / Mensufa	Medellin	Centro Comercial	25000	feb-15	Secundaria
Pradera Sur	Coninsa Ramón H.	Pento	Medellin	Centro Comercial	14400	sep-17	Secundaria
Mixy Mall Los Colores	Convel / Sohingo	Pento	Bello	Centro Zonal	9483	may-17	Secundaria
De la cuesta Centro Comercial	Marval	Marval	Bucaramanga	Centro Zonal	6000	ene-17	Secundaria
Paseo del Puente Paseo Comercial	Marval	Marval	Bucaramanga	Centro Zonal	5000	mar-16	Secundaria
Centro Comercial Alameda del Río	Amarilo	Amarilo	Barranquilla	Centro Zonal	4156	feb-16	Secundaria
Mixy Mall Los Colores	Avenida Capital	Pento	Medellin	Centro Zonal	3500	nov-17	Secundaria
Centro Comercial Rosablanca	Amarilo	Amarilo	Villavicencio	Centro Zonal	3100	jul-18	Secundaria
PROMEDIO TOTAL					33361		

Fuentes secundarias: Metrocuadrado y Galeria Inmobiliaria

Como se aprecia en la tabla anterior, existen dos centros comerciales con mayor área a nivel nacional con 100.000m², estos son; Ventura plaza en Cartagena ejecutado por Ospinas, y Viva Envigado en Medellín construido por Arquitectura y concreto.

Varias firmas constructoras se desacatan por el desarrollo de centros zonales de comercio enmarcados por los macro-proyectos de vivienda que adelantan en ciudades como Bucaramanga, Barranquilla y Villavicencio y cuyas áreas comerciales no superan los 10.000m².

c. Cuadro proyectos comerciales en Bogotá y Sabana:

A continuación se presentan los principales centros comerciales construidos en Bogotá y la Sabana durante los últimos años con los responsables de su desarrollo:

ESTUDIO DE MERCADO CENTROS COMERCIALES BOGOTÁ Y SABANA							
Proyecto	Construye	Vende	Ciudad	Subtipo	Área Comercial	Fecha de inicio	Fuente
El Eden Centro Comercial	Construcciones Planificadas	Construcciones Planificadas	Bogotá	Centro Comercial	134000	ene-15	Secundaria
Plaza Central	Ospinas	Ospinas	Bogotá	Centro Comercial	75000	ene-14	Secundaria
Paseo Villa Del Río	Mensula Ingenieros	Pro2	Bogotá	Centro Comercial	75000	dic-15	Secundaria
Multipiazza La Felicidad	Grupo Roble	Grupo Roble	Bogotá	Centro Comercial	65000	may-15	Secundaria
Nuestro Bogotá C/Cial	Arquitectura & Concreto	Comercialise	Bogotá	Centro Comercial	59000	ene-17	Secundaria
Ventura Terreros	Ospinas	Ospinas	Soacha	Centro Comercial	48377	may-15	Secundaria
Gran Plaza El Ensueño	Concreto	Pactia	Bogotá	Centro Comercial	43800	feb-16	Secundaria

 EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA		
	Proceso de Gestión Contractual		
	Código:	FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha:	11 de enero de 2018	Página: 25 de 103

Plaza Claro Comercio	Carso	Frank Louis Cooper	Bogotá	Centro Comercial	35000	ene-17	Secundaria
Centro Comercial Gran Plaza Bosa	Concreto	Pactia	Bogotá	Centro Comercial	22195	nov-15	Secundaria
Centro Comercial Metrópolis	Ingeurbe / Cumbreira	Múltiplo	Bogotá	Centro Comercial	16000	jun-15	Secundaria
Spring Plaza Comercio	Promocon	Promocon	Siberia	Centro Zonal	14259	ene-17	Secundaria
Premium Outlet Arauco	Parque Arauco Colombia	Parque Arauco Colombia	Sopó	Centro Comercial	13250	may-17	Secundaria
Bazaar Palo de Agua	Prodesa	Opera	Cota	Centro Comercial	11086	jul-16	Secundaria
Vista Plaza El Rosal comercio	Prodecol	Prodecol	El Rosal	Centro Zonal	6351	nov-16	Secundaria
Meridiano Cota Mall	Const Capital	Comercialise	Cota	Centro Zonal	5500	jul-16	Secundaria
Neos Moda	Neos Group	Neos Group	Bogotá	Centro Comercial	5200	jun-16	Secundaria
Bazaar Ochenta	Prodesa	Opera	Cota	Centro Zonal	4616	sep-17	Secundaria
Calera Garden Centro Comercial	Skema	Estrategias Comerciales	La Calera	Centro Comercial	4378	jul-16	Secundaria
Jardín Verde Centro Comercial	Amanio	Amarillo	Soacha	Centro Zonal	3125	jul-16	Secundaria
Plaza Centro	Plaza Centro	Infuturas Inmobiliaria	Bogotá	Centro Zonal	3049	feb-17	Secundaria
Agrupación Comercial Badalona	Constructora Badalona	Constructora Badalona	Chia	Centro Zonal	2081	abr-17	Secundaria
North Point Mall	Infuturas	C 8 Magda Soto	Bogotá	Centro Zonal	2000	ene-17	Secundaria
Paseo De Gracia	Constructora Casalinda Bogotá	Constructora Casalinda Bogotá	Cota	Centro Zonal	1900	sep-16	Secundaria

PROMEDIO TOTAL: 28268

Fuentes secundarias: Metrocuadrado y Galería Inmobiliaria

El centro comercial con mayor área en Bogotá con 134.000m² es El Edén. Para Bogotá, predominan centros comerciales con áreas promedio vendibles de 44.000m², mientras que los centros zonales se ubican en municipios aledaños con áreas promedio de 10.000m² a su vez existen otros constructores que coinciden en Bogotá y Colombia con el desarrollo de centros comerciales.

Por otra parte, existen centros comerciales en ejecución con un área comercial promedio de 47.343m² en Bogotá. En los municipios aledaños predomina un centro comercial y un centro zonal en Cota con áreas aproximadas de 7.000 m². A continuación se presentan los indicadores de las empresas más destacadas del sector de la construcción de centros comerciales:

(Cifras en miles)

CUENTA/INDICADOR	CONSTRUCCIONES PLANIFICADAS S.A	INMOBILIARIA CONCRETO S.A.S	OSPINAS Y CIA S.A	AMARILO SAS	CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.	MARVAL S.A.	OSPINAS Y CIA S.A	ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S
Suma de Activos	115.889	45.081	556.456	4.020.199	1.475.159	2.525.103	556.456	2.836.208

13

Suma de Pasivos	75.115	7.368	396.493	3.056.098	925.890	1.014.598	396.493	1.873.586
Suma de Activos corrientes	89.186	18.272	387.670	3.499.537	699.181	1.103.649	387.670	1.723.270
Suma de Pasivos corrientes	75.115	5.935	369.173	3.053.733	532.651	602.240	369.173	987.663
Suma de Patrimonio	40.774	37.712	159.963	964.100	549.268	1.510.505	159.963	962.623
Suma de Ganancia (pérdida)	-6.450	7.158	-8.204	106.178	18.937	26.227	-8.204	66.055
INDICE DE ENDEUDAMIENTO (Menor al 65%)	65%	16%	71%	76%	63%	40%	71%	66%
CUMPLIMIENTO INDICE DE ENDEUDAMIENTO	CUMPLE	CUMPLE	NO CUMPLE	NO CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE	NO CUMPLE	NO CUMPLE
INDICE DE LIQUIDEZ (1.5 veces)	1,19	3,08	1,05	1,15	1,31	1,83	1,05	1,74
CUMPLIMIENTO INDICE DE LIQUIDEZ	NO CUMPLE	CUMPLE	NO CUMPLE	NO CUMPLE	NO CUMPLE	CUMPLE	NO CUMPLE	CUMPLE
CAPITAL DE TRABAJO (50% del ktal de trabajo oficial)	14.072	12.336	18.498	445.804	166.529	501.409	18.498	735.606
RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO	-16%	19%	-5%	11%	3%	2%	-5%	7%
CUMPLIMIENTO RENTABILIDAD PATRIMONIO	NO CUMPLE	CUMPLE	NO CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE	NO CUMPLE	CUMPLE
RENTABILIDAD DEL ACTIVO	-6%	16%	-1%	3%	1%	1%	-1%	2%
CUMPLIMIENTO RENTABILIDAD ACTIVO	NO CUMPLE	CUMPLE	NO CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE	CUMPLE	NO CUMPLE	CUMPLE
CUMPLIMIENTO DE LA TODOS LOS INDICADORES		CUMPLE TODOS LOS REQUISITOS				CUMPLE TODOS LOS REQUISITOS		

Fuente: Elaboración propia con base en empresas registradas NIIF - Superintendencia de Sociedades

*El cumplimiento de los indicadores se evalúa con referencia a los indicadores propuestos por Colombia Compra eficiente².

Nota 1: a corte de 2017, el Centro Comercial El Eden se encuentra en el inicio de su etapa constructiva lo cual indica que los resultados financieros del desarrollo solo se pueden tener en años posteriores, cuando el Centro Comercial esté abierto al público.

² Índices de la capacidad Financiera

Índice de endeudamiento: pasivo total/ activo total = menor o igual al 65%

Índice de liquidez: activo corriente / pasivo corriente = 1.5 veces

Capital de trabajo= activo corriente- Pasivo corriente= 50% del valor del PPTO oficial

Capacidad Organizacional

(a) Rentabilidad del patrimonio: utilidad operacional / patrimonio. = 0

(b) Rentabilidad del activo: utilidad operacional / activo total. = 0

V. FUNDAMENTOS MODALIDAD DE SELECCIÓN.

Para todos los efectos legales y contractuales, la presente invitación y el Contrato que de ella se derive se registrarán por las reglas previstas en los presentes términos, por las normas civiles y comerciales del derecho privado y por los principios de la función pública aplicables a la contratación privada de las empresas industriales y comerciales del Estado, de conformidad con el numeral 2.2.5 de la Resolución 004 del 10 de enero de 20173 por medio del cual se adopta el Manual de Contratación de la Empresa, en concordancia con los artículos 13 y 14 de la ley 1150 de 2007.

El fideicomiso San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista seleccionará la mejor propuesta mediante una de las modalidades contempladas en el Manual de Contratación de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, dado que esté reglamenta la contratación concebida desde los patrimonios autónomos de los cuales es fideicomitente, para ello elaborará los términos de referencia y calificará las propuestas, seleccionando la mejor oferta para el desarrollo del proyecto de renovación urbana San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista.

El numeral 2.2.5. invitación Pública., del manual de contratación de La Empresa, el cual rige del mismo modo la contratación realizada desde el Fideicomiso San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, administrado por Alianza Fiduciaria, establece que "1. En el evento en el que la cuantía estimada del contrato exceda los quinientos (500) S.M.M.L.V., incluido IVA, 2. Por decisión del Comité de Contratación cuando se trate de una cuantía menor, fundada en criterios de conveniencia, (...)", es por ello que la Empresa realizará la invitación a presentar propuestas de manera pública, a través de la publicación de un aviso en la página de internet de la misma; en atención al principio de publicidad también se deberá publicar en la página del Sistema Electrónico de Contratación Pública en Colombia SECOP II.

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 28 de 103

VI. DEL CONTRATO DENOMINADO ACUERDO MARCO

Es el acuerdo de voluntades que se suscribirá entre la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá y el adjudicatario del proceso, como resultado de la adjudicación del proceso de selección, por medio del cual se imponen a las partes las obligaciones recíprocas y se le conceden los derechos correlativos a las partes, de igual manera en el que se instrumenta la ejecución del proyecto San Victorino, el cual en cualquier caso deberá ser en el patrimonio autónomo San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, cuya vocera y administradora es Alianza fiduciaria S.A. Minuta que estará anexa a los términos de referencia. **ANEXO No. 12 - MODELO MINUTA ACUERDO MARCO.**

VII. FIDEICOMISO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA.

El proyecto San Victorino será desarrollado mediante el patrimonio autónomo denominado San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, cuya vocera y administradora es Alianza Fiduciaria S.A, dicho fideicomiso es el vehículo jurídico definido para ejecución del mismo, por lo cual los activos que forman parte del mismo están afectos al cumplimiento de la finalidad del citado fideicomiso y podrá ser modificado según la necesidad del proyecto, siempre en beneficio de su desarrollo.

VIII. PARTES DEL CONTRATO FIDUCIARIO.

El presente proceso es convocado por Alianza Fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista.

A la fecha las partes del contrato fiduciario son:

- (ii) Alianza Fiduciaria S.A y
- (iii) la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá quien ostenta la calidad de fideicomitente inicial y por tanto titular de los derechos fiduciarios de contenido patrimonial, así como los derechos de beneficio y los demás que le otorga la ley.

De otro lado, como beneficiarios actuales del referido patrimonio autónomo se tienen al fideicomitente inicial y al Instituto Para la Economía Social, que efectuó un aporte que a la fecha es de \$2.890 millones de pesos en el fideicomiso; dinero que deberá usarse para la construcción y adecuación de las áreas mínimas útiles ubicadas en los pisos 1 y 2 de la edificación a desarrollar en el lote 14 de la manzana 10, que se escrituran a favor del Instituto para la Economía Social para atender preferencialmente a los beneficiarios del Pacto Santa Fé y que deben ser entregadas de conformidad con los requerimientos mínimos establecidos en el anexo técnico y con la oferta que el adjudicatario haya realizado al respecto.

Sin perjuicio de lo anterior y atendiendo a las necesidades que refiere el desarrollo del proyecto, podrán crearse en el fideicomiso las calidades de fideicomitentes que se requiera, para la correcta y amigable ejecución del fideicomiso.

Es así como se prevé tener en el fideicomiso varias calidades de Fideicomitentes cada uno con derechos y obligaciones delimitadas a la necesidad del proyecto, se proponen: (i) Fideicomitente Inicial; (ii) Fideicomitente Gestor; (iii) Fideicomitente Posterior (calidad que ha sido reservada para el IPES); (iv) Fideicomitente Desarrollador, calidades que pueden coincidir o no en la misma persona jurídica (entiéndase tercero adjudicatario y/o Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá)

La estructura propuesta parte de la necesidad de modificar el contrato. Se considera que se logra el objeto del desarrollo del proyecto inmobiliario comercial en el Sector de San Victorino con la participación del proponente seleccionado, quien aporta toda su experiencia en desarrollos inmobiliarios y de otro lado se enajenan los derechos fiduciarios que actualmente tiene la entidad.

En cuanto a las partes la modificación plantea: (i) Cambiar la a calidad de Fideicomitente Inicial por Fideicomitente Aportante, crear una calidad Fideicomitente Gestor y otra de Fideicomitente, Desarrollador, Constructor y Gerente.

El Fideicomitente Aportante es titular de derechos fiduciarios correlativos a los aportes efectuados al fideicomiso bien sea activos muebles (derechos, recursos, etc), inmuebles, gestión etc., y cualquier activo o gestión que se pueda cuantificar económicamente cuando este sea destinado al desarrollo del proyecto y es titular del derecho a la restitución de los mismos a la terminación y liquidación del patrimonio por cualquiera de las causas previstas en el contrato fiduciario.

Estos derechos fiduciarios derivados de la calidad de "Fideicomitente Aportante" serian objeto de enajenación a titulo oneroso en favor del proponente seleccionado dentro del proceso de selección objetiva para el desarrollo del proyecto inmobiliario, quien a su vez será el Fideicomitente, Desarrollador, Constructor y Gerente.

Por su lado el Fideicomitente Gestor que sería la ERU, con la finalidad de mantener su vinculación dentro de la estructura fiduciaria, reservándose para sí ciertos y determinados "derechos y facultades" que deben estar encaminados a verificar que el Fideicomitente Desarrollador Constructor y Gerente adelante el proyecto dentro del marco de la normatividad que le dio origen y finalidad.

Finalmente, el Fideicomitente Desarrollador Constructor y Gerente, tendría las obligaciones propias de desarrollo, construcción, obtención de recursos o aporte directo de los mismos, responsabilidad, entre otros, propias de cualquier desarrollador inmobiliario, gestiones que adelantaría bajo su entera y absoluta responsabilidad.

La calidad Fideicomitente Posterior (IPES) continua vigente en esta nueva estructura y debe ser aceptada y deberá garantizarse a través el contrato que sean honrados los compromisos del acuerdo interadministrativo por parte del Fideicomitente Desarrollador Constructor y Gerente quien si bien no se subroga en las obligaciones de la Empresa, si puede cumplir las obligaciones del mismo por cuenta de la Empresa, bien por mandato, bien por delegación a través del esquema fiduciario, y desde la misma invitación.

 ERU EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA		
	Proceso de Gestión Contractual		
	Código:	FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha:	11 de enero de 2018	Página: 30 de 103

En conclusión, es perfectamente viable que una misma persona jurídica tenga dos calidades en un mismo negocio fiduciarios y con ellos obligaciones y derechos de diferente naturaleza, lo cual en nada riñe con la naturaleza el contrato fiduciario.

En cuanto a la Enajenación de los Derechos Fiduciarios

Como ya se mencionó, los derechos fiduciarios derivados de la calidad de "Fideicomitente Aportante" son derechos que serán objeto de enajenación a favor de quien también tendrá la calidad Fideicomitente, Desarrollador, Constructor y Gerente, son derechos de contenido patrimonial y por lo tanto susceptibles de ser transferidos válidamente a cualquier título, en este caso a título oneroso y se transfieren como cualquier derecho a título de cesión.

Cuando los derechos que se transfieren a título de cesión se derivan de un negocio fiduciario, ello conlleva la cesión misma de la posición contractual de la cual se deriva el derecho, en el caso que nos ocupa de la calidad de Fideicomitente Aportante.

Dicho lo anterior y habiéndose creado re-denominado la calidad de Fideicomitente Inicial por la de Fideicomitente Aportante y creada la nueva categoría de Fideicomitente Gestor, ambas categorías recaerían en un principio en la ERU. Esta dicotomía de categorías de fideicomitente permite que se enajenen por un lado los derechos fiduciarios derivados de la calidad de Fideicomitente Aportante sin que se vean para nada afectados del derechos y facultades derivados de la calidad de Fideicomitente Gestor, que tendrán estos últimos la vocación de permanecer en el tiempo.

Es claro que la calidad de fideicomitente no solo representa para este derechos de contenido patrimonial, pues en estricto sentido, el fideicomitente puede reservarse todos los derechos a su favor que considere pertinente (derechos de ejecución, derechos de veto, derechos de inspección, derechos de vigilancia y control, etc) además de los que por ley le corresponden; así mismo es perfectamente válida la transferencia de algunos de los derechos derivados de la propiedad, tales como los aquellos que corresponden a la genérica posibilidad de vigilar el desarrollo del fideicomiso para verificar que las disposiciones en el mismo se cumplen en un todo de acuerdo con los previsto.

Es claro que los asuntos antes indicados deben ser incorporados en el contrato de fiducia mercantil, por lo cual deberá efectuarse la modificación integral al mismo para que se ajuste a las condiciones del negocio.

El Fideicomitente desarrollador o como se denomine en el Patrimonio Autónomo San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, es el proponente ganador de la presente convocatoria, encargado de aportar y gestionar los recursos necesarios para diseñar, construir, promover y comercializar el proyecto inmobiliario, así como ejecutar por su cuenta y riesgo la construcción del proyecto. Pagar a la Empresa la suma ofrecida en el tiempo propuesto, dar cumplimiento al derecho de preferencia con los expropietarios de las Manzana 22 y 10 y poner en disposición las zonas a entregar al IPES.

1. OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES

1.1. Obligaciones Del Tercero adjudicatario

1. Pagar a órdenes de LA ERU la suma de [XXXXX], en los términos y condiciones establecidos en la oferta económica presentada en el marco de la invitación pública No. 12 adjudicada, la cual para todos los efectos forma parte integral del presente acuerdo.
2. Presentar para no objeción de la ERU los diseños del proyecto dentro de los 90 días siguientes a la fecha del presente acuerdo.
3. Tramitar, gestionar y obtener por su cuenta y riesgo la licencia de construcción de El Proyecto en 90 días calendario, siguientes a la vinculación del [TERCERO ADJUDICATARIO] al fideicomiso.
4. Dar inicio a pre-ventas de El Proyecto dentro de los noventa (90) días calendario siguientes a la fecha en que se obtenga la licencia urbanística ejecutoriada.
5. Presentar a la ERU un plan de mercadeo en un plazo de treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha en que se obtenga la licencia urbanística ejecutoriada.
6. Tramitar, obtener y entregar la garantía que respalde el pago del precio de la cesión de derechos y en caso de ser necesario o requerido que respalde la construcción de El Proyecto.
7. Diseñar un desarrollo inmobiliario en los predios que conforman las manzanas 10 y 22 del barrio Santa Inés con base en la norma urbana, el plan de implantación con sus modificaciones y los lineamientos urbano-arquitectónicos impartidos en la Cartilla anexa.
8. Presentar a la Junta del Fideicomiso y al supervisor del acuerdo marco los diseños y el futuro nombre del proyecto definitivo para que la Junta imparta su no objeción a los mismos, incluyendo las áreas a entregar al IPES de acuerdo con el convenio 1725.
9. Construir el proyecto de acuerdo a los diseños no objetados por la junta.
10. Gestionar y asumir los costos de estudios necesarios, así como la solicitud de licencias y demás tramites a que haya lugar para el desarrollo del proyecto inmobiliario, así como para la entrega de las áreas de cesión a su cargo.
11. Desarrollar las obras de urbanismo faltantes de acuerdo con las licencias urbanísticas y el plan de implantación vigentes.
12. Asumir los costos de comisión fiduciaria, vigilancia, servicios públicos y demás costos asociados a la administración y mantenimiento de los predios entregados desde la firma del contrato.
13. Financiar el desarrollo urbano e inmobiliario del proyecto mediante crédito constructor, ventas del proyecto, consecución de socios inversionistas o con sus propios recursos.

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 32 de 103

14. Construir bajo su exclusiva responsabilidad financiera y técnica el proyecto inmobiliario con el diseño y licencia aprobada por la curaduría correspondiente.
15. Dar cumplimiento al derecho de preferencia con los expropietarios de las Manzana 22 y 10, de conformidad con lo establecido en el artículo 119 de la Ley 388 de 1997 y el Anexo del presente proceso.
16. Elaborar el respectivo reglamento de propiedad horizontal.
17. Construir y entregar al IPES las áreas de conformidad con lo establecido en el anexo técnico del IPES del proceso y las condiciones ofertadas al momento de la adjudicación. Los estudios y diseños de estas áreas útiles y su funcionalidad serán objeto específico del análisis y no objeción por parte de la Junta del Fideicomiso según lo establecido en el numeral 2 anterior.

1.2. Obligaciones De la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

1. Ceder a [TERCERO ADJUDICATARIO], su posición contractual de fideicomitente inicial y por tanto desarrollador en el contrato de fiducia mercantil, de forma tal que se le permita al cesionario ejercer la gerencia del proyecto.
2. Instruir a Alianza Fiduciaria S.A, el registro de la cesión de los derechos fiduciarios en el porcentaje que corresponda al pago de la cesión de derechos que verifique.
3. Gestionar modificación del contrato fiduciario para modificar el contrato de fiducia a efectos de adecuarlo a las nuevas condiciones del proyecto.
4. Velar por que los inmuebles de propiedad del fideicomiso se destinen a la finalidad para la cual fueron adquiridos.
5. Evaluar, observar y emitir concepto de no objeción a los diseños y el nombre del proyecto propuestos por el desarrollador en el marco de la junta de fideicomiso.
6. Apoyar en las relaciones y trámites interinstitucionales relacionados con el proyecto.
7. Velar porque en el diseño del proyecto se contemplen las zonas donde se ubicarán las áreas útiles comerciales a entregar al IPES, en los términos mínimos establecidos en la convocatoria y ofertados al momento de la adjudicación y realizar seguimiento a su construcción y entrega.
8. Hacer seguimiento y velar por el cumplimiento del objeto del contrato fiduciario, del convenio interadministrativo suscrito con el IPES, así como el cumplimiento de la finalidad de los inmuebles que forman parte del fideicomiso San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, todo lo anterior en los términos y condiciones de los mismos.

1.3. DERECHOS DE LAS PARTES EN EL ACUERDO:

En desarrollo del presente acuerdo, las partes tendrán los siguientes derechos:

 ERU EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA		
	Proceso de Gestión Contractual		
	Código:	FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha:	11 de enero de 2018	Página: 33 de 103

De la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá:

1. En su calidad de Fideicomitente Gestor del patrimonio autónomo San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, instruir la utilización y disposición de los recursos de los aportes en dinero efectuados por el IPES, de acuerdo con la finalidad específica de los mismos.
2. Recibir las sumas de dinero ofertados en la propuesta económica presentada por el TERCERO ADJUDICATARIO, en los plazos estipulados en la misma.
3. En su calidad de Fideicomitente cedente en el patrimonio autónomo, la ERU será beneficiario en el mismo hasta por el valor de los derechos fiduciarios ofertados en la invitación pública de ofertas No. 12 y hasta que se verifique el pago del precio del 100% de tales derechos, en los términos y condiciones establecidos en la propuesta económica presentada por el TERCERO ADJUDICATARIO. Una vez se encuentre real y efectivamente pagado el 100% del precio, LA ERU perderá la calidad de beneficiario y quedara como único beneficiario el TERCERO ADJUDICATARIO.
4. Recibir los informes periódicos de avance y ejecución presupuestal de las obras de construcción de las áreas privadas que deben entregarse al IPES.
5. En caso de que ello sea necesario, adoptar las medidas legales necesarias para el cabal cumplimiento de las obligaciones adquiridas por TERCERO ADJUDICATARIO bajo el presente acuerdo y/o el contrato de fiducia mercantil.
6. Facultad de objeción en las decisiones relacionadas con la ejecución de las obras de construcción de las áreas privadas que deben entregarse al IPES cuando: (i) Afecten la entrega de las áreas; (ii) Impliquen una modificación en los estudios y diseños aprobados por las entidades competentes y por el Comité Fiduciario; (iii) La disposición de los recursos aportados por el IPES para la ejecución de tales obras.
7. Facultad de objeción en las decisiones relacionadas con la disposición de los inmuebles de propiedad del fideicomiso, cuando no se destinen específicamente para la ejecución del El Proyecto.

Del Tercero adjudicatario

1. Exclusividad en la gerencia del proyecto, llevando a cabo todas las actividades que la misma comporta, incluyendo, la construcción, la administración, promoción, comercialización y el derecho a

 ERU EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 34 de 103

percibir las utilidades de El Proyecto, siempre que haya pagado el 100% del precio de la cesión de derechos a favor de la ERU.

2. Establecer periódicamente la lista los precios de venta de las unidades inmobiliarias, con base en el comportamiento del mercado.

3. En calidad de cesionario, a ser registrado como Fideicomitente en el patrimonio autónomo San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, una vez acredite el pago de los derechos fiduciarios.

IX. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL ACUERDO MARCO

El plazo para el cumplimiento del objeto del acuerdo marco será el ofertado por el proponente en la carta de presentación de su oferta sin exceder el máximo de 48 meses contados a partir de la fecha del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del acuerdo previa suscripción del acta de inicio.

X. VALOR MÍNIMO DE LA OFERTA ECONOMICA (Presupuesto Oficial) Y FORMA DE PAGO

El valor mínimo de la oferta económica será el Valor Presente Neto a la fecha de la presentación de la oferta económica que efectúe el proponente, que en todo caso no podrá ser inferior al valor de los derechos fiduciarios del proyecto más las inversiones complementarias realizadas por la empresa en el marco del proyecto inmobiliario comercial del sector de San Victorino, cuyo valor a diciembre de 2018 es de **\$194.757.566.419 COP (Ciento Noventa y Cuatro Mil Setecientos Cincuenta y Siete Millones Quinientos Sesenta y Seis Mil Cuatrocientos Diecinueve Pesos Moneda Corriente).**

1. Fórmula de Cálculo del Valor Presente Neto

El Valor Presente Neto de los flujos ofertados se calculará de con la fórmula:

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

A = pago del mes 0 a N (N menor o igual a 48)

N = mes de pago

i = DTF efectiva mensual (0.37% EM) Según el valor mensualizado de la tasa DTF certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia para diciembre de 2018.

2. Forma de Pago

El oferente propondrá un flujo mensualizado de pagos, el cual en ningún caso podrá exceder 48 meses, el cual deberá cumplir con las siguientes condiciones mínimas:

- Un primer pago obligatorio mínimo del diez por ciento (10%) del valor de su propuesta económica como pago de los derechos fiduciarios, dentro de los treinta (30) días siguientes a la suscripción del acuerdo marco.

Luego del primer pago, podrá plantear un flujo de pagos respetando los siguientes mínimos:

- A los 12 meses del pago inicial, deberá tener un acumulado mínimo del veinticinco por ciento (25%) del valor total ofertado en los términos de referencia como pago de los derechos fiduciarios



- A los 24 meses del pago inicial, deberá tener un acumulado mínimo del cincuenta por ciento (50%) del valor total ofertado en los términos de referencia como pago de los derechos fiduciarios
- A los 36 meses del pago inicial, deberá tener un acumulado mínimo del setenta y cinco por ciento (75%) del valor total ofertado en los términos de referencia como pago de los derechos fiduciarios.
- A los 48 meses del pago inicial, deberá tener un acumulado mínimo del noventa y nueve por ciento (99%) del valor total ofertado como pago de los derechos fiduciarios.
- Sin perjuicio de lo anterior, el proponente de manera obligatoria deberá realizar un último pago equivalente al uno por ciento (1%) del valor ofertado como pago de los derechos fiduciarios, el cual deberá ser pagado dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de la terminación de las obras de construcción del proyecto inmobiliario, según lo establecido para estos efectos por el proponente en el cronograma general del proyecto presentado, fecha de terminación que en cualquier caso no podrá superar los 72 meses contados desde la fecha de vinculación del proponente al Fideicomiso San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista; tal hito será acreditado por el Director de Obra mediante acta de finalización de obra.

Nota 1: Para efectos contables y jurídicos, los pagos realizados por el proponente deberán efectuarse a órdenes de la ERU, como titular de los derechos fiduciarios que serán cedidos según lo establezcan las partes en el acuerdo marco.

Nota 2: Cada vez que el adjudicatario acredite a la ERU el pago correspondiente, surge la obligación para la ERU de instruir a la fiduciaria vocera del fideicomiso, el registro de la cesión de derechos del porcentaje que corresponda al pago efectuado por el adjudicatario.

Nota 3: Para llevar a cabo la escrituración de las unidades inmobiliarias desarrolladas, el proponente deberá haber realizado el pago del 100% de los derechos fiduciarios o tener aprobada por la Junta del Fideicomiso una garantía fiduciaria.

Nota 4: El proponente podrá proponer un flujo de pagos con la periodicidad que a bien tenga, siempre y cuando garantice los porcentajes mínimos acumulados y tiempos señalados en el presente numeral.

Nota 5: En caso de incumplimiento en la forma de pago propuesta, la Empresa podrá cobrar intereses de mora a la tasa máxima permitida, sin exceptuar la aplicación de las sanciones o la exigencia de las garantías de cumplimiento establecidas en el contrato si a ello hubiere lugar.

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 37 de 103

XI. Propuesta Económica

En la propuesta económica, el proponente indicará el número de pagos y el monto de cada uno. Para el efecto debe diligenciarse de manera completa el **Anexo No. 10- PROPUESTA ECONOMICA** del presente documento.

El oferente deberá presentar su propuesta económica en pesos colombianos y sin anotar centavos.

El criterio para la calificación de la oferta económica presentada por el proponente será el Valor Presente Neto a la fecha de la presentación de la propuesta, producto del flujo de pagos que presente el proponente, lo cual en todo caso no podrá ser inferior al valor mínimo de la oferta económica. Tal valor contempla el valor de los derechos fiduciarios y las inversiones complementarias adelantadas por le ERU en las manazas 10 y 22; cuyo valor es de **(\$194.757.566.419) COP (Ciento Noventa y Cuatro Mil Setecientos Cincuenta y Siete Millones Quinientos Sesenta y Seis Mil Cuatrocientos Diecinueve Pesos Moneda Corriente.**

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



 EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA		
	Proceso de Gestión Contractual		
	Código:	FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha:	11 de enero de 2018	Página: 38 de 103

XII. CLASIFICACIÓN UNSPSC

El proceso objeto de esta convocatoria tiene como actividades económicas las siguientes:

Clasificación UNSPSC	Grupo	Segmento	Familia	Clase
7200000	F- Servicios	72- Servicios de edificación, construcción de instalaciones y mantenimiento	11- Servicios de construcción de edificaciones residenciales	10- Servicio construcción de unidades unifamiliares 11- Servicio construcción de unidades multifamiliares
7200000	F- Servicios	72- Servicios de edificación, construcción de instalaciones y mantenimiento	12- Servicios de construcción de edificaciones no residenciales	11- Servicio construcción de edificios comerciales y de oficina
9500000	G-Terreno Estructuras	Edificios y 95- Terrenos, Edificios, Estructuras y Vías	12- Edificios permanentes	15- Edificios y estructuras comerciales y de entretenimiento
8000000	F- Servicios	80- Servicios de Gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos.	13- Servicios inmobiliarios	16- Ventas de propiedades y edificios
8000000	F- Servicios	80- Servicios de Gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos.	10- Servicios de asesoría de gestión	17- Gerencia de proyectos

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 39 de 103

XIII. REQUISITOS HABILITANTES JURÍDICOS, TÉCNICOS, FINANCIEROS

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**, dependiendo del cumplimiento los mismos.

Serán subsanables las deficiencias de los documentos presentados para demostrar el cumplimiento de los requisitos formales. No podrán subsanarse asuntos relacionados con la falta de capacidad para presentar la oferta, ni que se acrediten circunstancias ocurridas con posterioridad al cierre del proceso, y en todo caso se seguirán las reglas de subsanabilidad contempladas en la normatividad vigente.

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

Se nombrará un comité evaluador plural, que verificará que los proponentes cumplan con los factores de verificación relacionados con los requisitos habilitantes, evento en el cual procederá a ponderar sus propuestas, de conformidad con lo establecido en los presentes Términos de Referencia.

En caso de que no cumplan los proponentes con los requisitos habilitantes, indicará cual es el requisito no cumplido y no ponderará la propuesta. Son factores de verificación que debe cumplir la propuesta:

FACTORES	CUMPLIMIENTO
VERIFICACIÓN JURÍDICA	CUMPLE O NO CUMPLE
VERIFICACIÓN FINANCIERA	CUMPLE O NO CUMPLE
VERIFICACIÓN TÉCNICA	CUMPLE O NO CUMPLE

Los requisitos habilitantes corresponderán a la Capacidad Jurídica, Capacidad Financiera y Experiencia. Las Ofertas deberán cumplir con cada uno de los Requisitos Habilitantes y demás condiciones previstas en los respectivos términos de referencia. Sin perjuicio de lo anterior, el patrimonio autónomo se reserva el derecho de corroborar las circunstancias y requisitos relativos a los Requisitos Habilitantes y requerir de los Oferentes la información y documentación adicional a que hubiere lugar para tal efecto.

Pueden presentar ofertas para el presente proceso personas naturales, jurídicas, en consorcio o promesa de sociedad futura.

Todos aquellos requisitos de la propuesta que no afecten la asignación de puntaje, y que requieran aclaraciones, serán solicitados por la fiduciaria y/o la ERU y deberán ser entregados por los proponentes en los términos indicados por el comité evaluador.

1. Requisitos Jurídicos Habilitantes:

Carta de Presentación de la oferta (Anexo No. 1 – CARTA DE PRESENTACION):



	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 40 de 103

La carta de presentación de la oferta tiene como finalidad que el proponente exprese de manera clara e inequívoca que conoce los términos de la convocatoria, que acepta sus condiciones y que cumple con los requisitos y exigencias del ordenamiento jurídico.

La carta de presentación de la propuesta deberá ser diligenciada por el proponente en forma completa y siguiendo el modelo que se presenta en este documento (**Anexo No.1**), se entenderá que el oferente (o miembros del consorcio o promesa de sociedad futura) con la sola suscripción de la carta de presentación, manifiestan bajo la gravedad de juramento que no se encuentran incursos en inhabilidad o incompatibilidad alguna para proponer y/o para contratar, ya sea de orden constitucional o legal, en particular a las previstas en el reglamento de contratación del fideicomiso.

Si es persona jurídica, por el representante legal o quien se encuentre facultado conforme a la ley y los estatutos sociales; en el caso de consorcio o promesa de sociedad futura, por quien haya sido designado representante en el documento de constitución. Quien constituya apoderado debe tener la legitimación para hacerlo, caso en el cual debe anexar el poder correspondiente con la manifestación expresa de las facultades otorgadas y sus limitaciones.

Nota 1: El proponente deberá manifestar a través de la carta de presentación de la propuesta que con la presentación y firma de este documento que ha leído, entendido y que puede garantizar el cumplimiento total de las especificaciones técnicas contenidas en los términos de referencia y sus anexos, y en caso de resultar adjudicatario se compromete a cumplirlo en su totalidad.

Nota 2: El proponente deberá manifestar a través de la carta de presentación de la propuesta que autoriza que todos los actos que se expidan en desarrollo del proceso de selección adelantado, le sean notificados de manera electrónica para lo cual deberá indicar el correo correspondiente.

Certificado de Existencia y Representación Legal

Persona Jurídica:

Las personas jurídicas constituidas conforme a la legislación colombiana y con domicilio en Colombia deberán allegar copia del Certificado de existencia y representación legal expedido y Certificado expedido por la Cámara de Comercio de la ciudad donde opere la oficina principal y de la sucursal o agencia que suscribirá el contrato, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días calendario anteriores a la fecha de cierre del presente proceso, en el cual conste las actividades o servicios que correspondan al objeto del presente proceso de selección, la representación legal, las facultades del representante legal y duración de la sociedad.

Deberán además acreditar una antigüedad no inferior a quince (15) años y que su duración, no es inferior al plazo de ejecución del contrato y por lo menos un (5) año más.

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 41 de 103

En el caso de Consorcios o Promesas de sociedad futura, se debe presentar el Certificado de Existencia y Representación Legal o el Registro Mercantil de cada uno de los integrantes, por lo menos uno de los cuales deberá cumplir los mismos requisitos señalados en los párrafos precedentes.

Personas Jurídicas Extranjeras:

Las personas jurídicas extranjeras que no hayan sido constituidas de acuerdo con la legislación colombiana ni tengan domicilio en Colombia, ya sea directamente o a través de sucursales, se someterán a la legislación colombiana, sin perjuicio de lo cual, para su participación deberán cumplir con acreditar su existencia y representación legal, para lo cual deberá presentar un documento expedido por la autoridad competente en el país de su domicilio, expedido por lo menos dentro de los dos (2) meses anteriores a la Fecha de Cierre de la invitación pública, en el cual deberá constar la fecha de constitución, su vigencia, el nombre del representante legal, con capacidad para comprometer y sus facultades. En caso de modificarse la Fecha de Cierre del Proceso se tendrá como referencia para establecer el plazo de vigencia del certificado de existencia y representación legal la originalmente establecida en los términos de referencia.

Tener debida representación de la persona jurídica en cuyo nombre actúa:

En caso que el Certificado de Existencia y Representación Legal contenga alguna limitación en la representación de la misma o exista cualquier exigencia legal o limitación estatutaria, el representante legal de la persona jurídica y/o persona designada para la presentación de la propuesta y/o para suscribir el contrato en caso de ser seleccionado, deberá anexar y demostrar mediante el documento correspondiente, que está autorizado por la junta de socios u órgano societario competente para comprometer, ofrecer, contratar por el valor de la propuesta y para suscribir el contrato correspondiente, lo anterior de conformidad con lo establecido en los estatutos respectivos de la sociedad. Los documentos presentados deben tener una fecha igual o anterior a la de la presentación de la propuesta.

Si se trata de apoderado, el proponente deberá anexar el poder respectivo en el cual cuente con amplias facultades para actuar dentro del proceso.

En el caso de las personas jurídicas extranjeras, los representantes legales con limitaciones deben presentar el documento que conforme a la Ley de su país de origen sea idóneo para presentar propuesta y para suscribir el contrato, y el cual debe ser allegado de acuerdo con lo establecido en la Ley colombiana.

Consorcio o Promesa de Sociedad Futura:

Además de los documentos requeridos para las personas jurídicas, los miembros del Consorcio, deberán aportar el documento original de constitución firmado por los integrantes, para el efecto el documento de constitución según el caso, deberá contener como mínimo la información señalada en los anexos: **ANEXO 4 - MODELO CONFORMACIÓN CONSORCIO** o **ANEXO 5 – MODELO DE PROMESA DE SOCIEDAD FUTURA.**

29

 ERU EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 42 de 103

Este documento deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Si los proponentes desean participar como Consorcio, en este último caso deberán señalar las condiciones y extensión de la participación en la propuesta y en la ejecución del contrato, los cuales no podrán ser modificados sin el consentimiento previo de ERU.
- b. La persona que para todos los efectos legales representará al Consorcio, deberá tener facultades amplias y suficientes para obligar y responsabilizar a todos los integrantes de la figura asociativa o estructura plural. En el documento se deben señalar además, las reglas básicas que regulen las relaciones entre los miembros de la figura asociativa o estructura plural y su responsabilidad.
- c. Los integrantes de la figura asociativa o estructura plural deben cumplir los requisitos legales y acompañar los documentos requeridos, para efectos legales, como si fueran a participar en forma independiente.
- d. El objeto social de todos los integrantes del Consorcio debe comprender la realización de actividades relacionadas con el objeto de este proceso de selección.
- e. La propuesta debe estar firmada por el Representante Legal que hayan designado los integrantes del Consorcio o por intermedio de su agente comercial y/o mandatario con poder debidamente conferido para el efecto, de acuerdo con la ley, casos en los cuales deberán adjuntarse el (los) documentos (s) que lo acredite (n) como tal.
- f. En caso de resultar adjudicatarios del proceso de invitación, para la suscripción del contrato deberán presentar el respectivo Número de Identificación Tributaria – NIT, como Consorcio.
- g. Los integrantes de la figura asociativa o estructura plural no pueden ceder sus derechos a terceros, sin obtener la autorización previa y expresa de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. En ningún caso podrá haber cesión del contrato entre quienes integran la figura asociativa o estructura plural.
- h. Los Consorcios deberán presentar los documentos de existencia y representación legal que, para cada uno de los integrantes, expida la Cámara de Comercio ó la autoridad competente, que sean personas Jurídicas.
- i. Los representantes legales de las personas jurídicas que conformen o hagan parte de una figura asociativa o estructura plural, aportarán con la propuesta la autorización o poder de la Junta de Socios, que los faculte para ofrecer, contratar y conformar figura asociativa o estructura plural. Este requisito se exigirá en los casos en que esta facultad se encuentre restringida.
- j. El documento en el que se exprese la voluntad de presentar la propuesta en consorcio o promesa de sociedad futura, deberá ir acompañado de los documentos (certificados de cámara de comercio, actas de junta directiva, poderes, etc.) que acrediten que quienes lo suscribieron tenían la representación y capacidad necesarias para adquirir las obligaciones solidarias derivadas de la propuesta y del contrato resultante.
- k. La duración de las personas jurídicas que se constituyan como figura asociativa o estructura plural, deberá ser por lo menos la misma del plazo del acuerdo derivado del presente proceso de selección y tres (3) años más.
- l. Los integrantes de la figura asociativa o estructura plural no podrán integrar otro figura asociativa o estructura plural que haya presentado propuesta para el presente proceso, ni tampoco podrán hacerlo de manera independiente; en caso de ocurrir será causal de rechazo para las propuestas que éste integre o presente.
- m. No se aceptarán propuestas bajo la modalidad de promesa de conformación de Consorcio.

 ERU EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 43 de 103

PROMESA DE SOCIEDAD FUTURA

Deberá aportarse Contrato de promesa de sociedad, debidamente celebrado y perfeccionado, con estricta sujeción al artículo 119 del Código de Comercio, constituido con el único objeto de participar en el presente proceso de selección y que cuenta con la capacidad para para en general realizar todos los actos necesarios en caso de resultar adjudicatario del proceso, en el que todos los integrantes del proponente plural convengan las siguientes estipulaciones:

- a. Denominación o razón social, naturaleza, nacionalidad, domicilio y objeto.
- b. Cada persona jurídica debe obrar por intermedio de representante debidamente autorizado o de apoderado constituido en legal forma para el efecto, cuyos nombres, identificación, nacionalidad, domicilio, condición y facultades se detallan en punto a la parte correspondiente.
- c. La promesa irrevocable y recíproca de todas las partes de constituir una sociedad comercial en la República de Colombia y conforme a su legislación con el propósito exclusivo de celebrar, perfeccionar, ejecutar, desarrollar, terminar y liquidar el contrato proyectado, en el evento de resultar el grupo conformado por ellas, favorecido con la adjudicación.

La celebración y solemnización del contrato de sociedad prometido se sujetará exclusivamente a la condición de que el proceso de selección sea adjudicado a las partes, asociadas. El contrato de sociedad será celebrado y solemnizado, así como el instrumento público o privado correspondiente inscrito en el Registro mercantil de la Cámara de Comercio del domicilio principal, dentro de los dos (2) días calendario siguientes a la de notificación de la respectiva determinación, y, en todo caso, a más tardar el día en que haya de llevarse a cabo la firma del contrato.

En cumplimiento del contrato de promesa, cada una de las partes debe contraer las siguientes obligaciones, además de las que se pacten con sujeción al ordenamiento superior y a las reglas y documentos del proceso de selección:

- a. Celebración y solemnización oportunamente el contrato mediante el cual se constituya en legal forma la sociedad prometida, con arreglo a la ley y a las reglas y documentos del proceso de selección.
- b. Permanecer como socio o accionista de la nueva sociedad durante todo el plazo de ejecución del contrato proyectado y hasta su liquidación definitiva, o hasta su terminación anticipada, también una vez liquidado aquel, salvo autorización previa y expresa de la ERU de cesión, y siempre que el cesionario reúna por lo menos los mismos requisitos del cedente.

Con arreglo al artículo 119 del Código de Comercio, los prometientes responden solidaria e ilimitadamente de las actuaciones y operaciones que celebren o ejecuten en desarrollo de los negocios de la sociedad prometida, antes de su constitución.

Las personas jurídicas prometientes deben designar como representante único de todas ellas una persona natural y un (1) suplente que lo reemplace en sus faltas temporales, accidentales o absolutas, mientras se designa titular. A dichos representantes deben otorgarse amplias facultades para actuar en nombre de todas, así como en representación del grupo, sin limitaciones, en todo aspecto concerniente al proceso de selección y al contrato proyectado.

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 44 de 103

Garantía de seriedad de la oferta:

El proponente debe constituir una póliza de seriedad de la oferta que ampare la seriedad de su propuesta, en los términos y condiciones estipulados en el presente documento, expedida por una compañía aseguradora o por una entidad financiera colombiana, vigiladas por la Superintendencia Financiera. En caso de requerirse la ampliación de la vigencia de la propuesta, la vigencia de esta garantía deberá ser igualmente ampliada de conformidad con lo requerido por la Empresa.

La garantía debe ser tomada a nombre del proponente, persona jurídica o de la razón social que figura en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio o su equivalente, sin utilizar sigla, a no ser que el certificado de la Cámara de Comercio o su equivalente establezca que la firma podrá identificarse con la sigla.

Cuando se trate de consorcios o promesa de sociedad futura la garantía de seriedad del ofrecimiento debe ser otorgada por todos sus integrantes (indicando el porcentaje de participación) y no a nombre de su representante.

Para su constitución deberá tenerse en cuenta la siguiente información:

BENEFICIARIO:	<ul style="list-style-type: none"> - Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del Fideicomiso San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista NIT 830.053.812-2 - EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTA NIT No. 830.144.890-8
AFIANZADO:	<ul style="list-style-type: none"> - El proponente, Persona Jurídica (Razón Social que figura en el Certificado de Existencia y Representación Legal, expedido por la Cámara de Comercio o su equivalente, sin utilizar sigla, a no ser que el Certificado de la Cámara de Comercio o su equivalente establezca que la firma podrá identificarse con la sigla). - En el caso de Consorcio o promesa de sociedad futura debe ser otorgada por todos sus integrantes (indicando el porcentaje de participación) y no a nombre de su representante. - El /los nombre(s) debe(n) señalarse de la misma forma como figura(n) en el Certificado de Existencia y Representación Legal, expedido por la autoridad competente.
VIGENCIA:	Cuatro (04) meses contados a partir de la fecha límite para presentar ofertas.
CUANTÍA:	Por el 10% del valor de la oferta del proponente para el presente proceso de selección.
AMPARO:	El texto de la garantía deberá indicar textualmente el número, año, objeto del proceso a la que se presenta.
FIRMAS:	Deberá ser suscrita por quien la expide y por el proponente.

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 45 de 103

Si la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano llegare a prorrogar los términos de cierre y selección o del perfeccionamiento del acuerdo, los proponentes se obligan a ampliar el término de vigencia de la garantía de seriedad de la propuesta.

La garantía de seriedad de oferta cubrirá los perjuicios derivados del incumplimiento del ofrecimiento, en los siguientes eventos:

1. La no suscripción del acuerdo sin justa causa por parte del proponente seleccionado.
2. La no ampliación de la vigencia de la garantía de seriedad de la oferta cuando el plazo previsto en los términos de referencia para la aceptación de la oferta del contrato se prorroguen, o cuando el término previsto para la suscripción del contrato se prorrogue, siempre y cuando esas prórrogas no excedan un término de tres (3) meses.
3. La falta de otorgamiento por parte del proponente seleccionado, de la garantía de cumplimiento exigida por la entidad para amparar el incumplimiento de las obligaciones del contrato.
4. El retiro de la propuesta después de la fecha de cierre y durante el periodo de validez especificado.

A la propuesta deberá anexarse el original de la correspondiente póliza debidamente firmada por el proponente, el recibo de pago, el sello de pago o constancia de pago, en la carátula de la misma o una certificación de pago en la que se especifique que no se anulará la póliza en caso de no estar cancelada la prima. La póliza debe estar referida expresamente al presente proceso de Invitación Pública.

Cuando la propuesta la presente un Consorcio o Promesa de sociedad futura, la Garantía de Seriedad debe ser otorgada por todos sus integrantes y especificando el nombre del proponente plural.

Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del Fideicomiso San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista hará efectiva la garantía de seriedad de la propuesta como indemnización por perjuicios, sin menoscabo de las acciones legales conducentes al reconocimiento de mayores perjuicios causados y no cubiertos por el valor de la misma.

La no entrega de la garantía de seriedad junto con su propuesta no será subsanable y será causal de rechazo de la misma.

Estar al día en el pago de los aportes al sistema general de seguridad social y aportes parafiscales:

Para el efectos de verificar este requisito, los proponentes deberán presentar con la propuesta el ANEXO - MODELO CERTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 50 LEY 789 DE 2002 Y LEY 828 DE 2003 PERSONA JURÍDICA O DE PERSONA NATURAL

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 46 de 103

- **Personas Jurídicas:**

Quando el interesado sea persona jurídica, deberá presentar una certificación, en original, expedida por el Revisor Fiscal, cuando éste exista de acuerdo con los requerimientos de la Ley, o por el Representante Legal cuando no se requiera Revisor Fiscal, donde se certifique el pago de los aportes de sus empleados a los sistemas de salud, riesgos laborales, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje.

Dicho documento debe certificar que, a la fecha de presentación de su propuesta, ha realizado el pago de los aportes correspondientes a la nómina de los últimos seis (6) meses, contados a partir de la citada fecha, en los cuales se haya causado la obligación de efectuar dichos pagos. En el evento en que la sociedad no tenga más de seis (6) meses de constituida, deberá acreditar los pagos a partir de la fecha de su constitución.

Adicional a lo anterior:

- En caso que el oferente no cuente con personal a cargo deberá allegar el **ANEXO 2 - MODELO CERTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 50 LEY 789 DE 2002 Y LEY 828 DE 2003 PERSONA JURÍDICA según la OPCION 1**, de los términos de referencia.
- En el caso que la persona jurídica cuente con personal a cargo deberá allegar el **ANEXO 2 - MODELO CERTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 50 LEY 789 DE 2002 Y LEY 828 DE 2003 PERSONA JURÍDICA según la OPCION 2**, de los términos de referencia con el cual se acredita que ha efectuado el pago por concepto de los aportes a los sistemas de salud, pensiones, riesgos profesionales, cajas de compensación familiar, Instituto Colombiano de Bienestar familiar (ICBF) y Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA) de los empleados a cargo, durante los últimos seis (6) meses calendario legalmente exigibles a la fecha de presentación de la propuesta para el presente proceso de selección.

Nota 1: Cuando la certificación sea expedida por revisor fiscal deberá adjuntar a la propuesta CEDULA DE CIUDADANÍA, TARJETA PROFESIONAL Y CERTIFICACIÓN DE ANTECEDENTES DE LA JUNTA CENTRAL DE CONTADORES VIGENTE.

- **Persona Natural**

Tratándose de personas naturales, se deberá acreditar que se encuentran al día en el pago por concepto de los aportes a los sistemas de salud y pensiones, para lo cual deberá aportar el certificado de afiliación a dichos sistemas, el cual debe ser expedido dentro de los treinta (30) días anteriores al cierre del proceso. Para el efecto deberá allegar el **ANEXO 3 - MODELO CERTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 50 LEY 789 DE 2002 Y LEY 828 DE 2003 PERSONA NATURAL.**

- **Consortio o promesa de sociedad futura**

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 47 de 103

En caso de Consorcio o promesa de sociedad futura, cada uno de sus miembros integrantes que sea persona jurídica o natural, deberá cumplir con este requisito.

Manifestación expresa de no encontrarse incurso en ningún proceso concursal, inhabilidad e incompatibilidad para el desarrollo del contrato.

Adicionalmente, deberá manifestar si actualmente se encuentra adelantando algún proceso judicial o asesorando en contra de alguna de las entidades del Distrito. Este documento debe estar suscrito por el Representante Legal.

Otros documentos del proponente:

- **REGISTRO ÚNICO TRIBUTARIO - RUT**

El proponente deberá adjuntar junto con su propuesta el Registro Único Tributario emitido por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN.

- **RIT**

El proponente deberá adjuntar junto con su propuesta el Registro de Información Tributaria.

- **FOTOCOPIA CÉDULA DE CIUDADANÍA**

Si el proponente es persona natural deberá aportar junto con su propuesta fotocopia legible de la cédula de ciudadanía, si es persona jurídica, deberá aportar junto con su propuesta fotocopia legible de la cédula de ciudadanía del representante legal o quien haga sus veces.

Si el proponente es Consorcio o promesa de sociedad futura, deberá aportar junto con su propuesta fotocopia legible de la cédula de ciudadanía de cada uno de los representantes legales o quienes hagan sus veces de los integrantes de la figura asociativa.

- **BOLETÍN DE RESPONSABLES FISCALES**

La ERU verificará si el interesado se encuentra señalado en el último Boletín de Responsables Fiscales de la Contraloría General de la República. En todo caso, el proponente podrá adjuntar dicha certificación a su propuesta.

- **CERTIFICADO DEL SISTEMA DE INFORMACIÓN Y REGISTRO DE SANCIONES Y CAUSAS DE INHABILIDAD –SIRI– VIGENTE, EXPEDIDO POR LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN**

 ERU EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 48 de 103

La ERU consultará y verificará, de la página Web de la Procuraduría General de la Nación, los antecedentes disciplinarios de quienes van a participar en el presente proceso de conformidad con lo establecido en la Ley 1238 de 2008. En todo caso el proponente podrá anexar a la propuesta dicho certificado actualizado.

- **CERTIFICADO DE ANTECEDENTES JUDICIALES**

La ERU consultará y verificará, de la página Web de Policía Nacional de Colombia los antecedentes penales del representante legal de la persona jurídica individual, de los representantes legales de las figuras asociativas o estructuras plurales que van a participar en el presente proceso.

- **CONSULTA RNMC**

La ERU verificará, en la página Web de la Policía Nacional de Colombia, la Consulta al RNMC (Sistema Registro Nacional de Medidas Correctivas de la Policía Nacional), de las personas naturales, el representante legal de la persona jurídica individual, de los representantes legales de las figuras asociativas o estructuras plurales y de los integrantes de estos que presenten propuesta en el presente proceso.

2. Requisitos Financieros Habilitantes

Los Oferentes deberán cumplir con los requisitos de:

- (i) Patrimonio Neto
- (ii) Índice de liquidez
- (iii) Capacidad de Endeudamiento
- (iv) Disponibilidad de Fondos

El Oferente Individual, y cada uno de los Integrantes de la Estructura Plural deberán presentar los Estados Financieros certificados, en pesos colombianos, con corte al 31 de diciembre de 2017. De manera complementaria, el Oferente Individual, y cada uno de los Integrantes de la Estructura Plural, deberán anexar fotocopia del Registro Único Tributario - RUT, el cual deberá tener debidamente actualizada su actividad económica de acuerdo a la nueva clasificación de códigos CIU.

En el caso de empresas extranjeras, los estados financieros de los cuales se tome la información deberán estar preparados de conformidad con los estándares internacionales de reporte financiero – IFRS, y deberán encontrarse debidamente Auditados y Dictaminados de conformidad con la legislación de su país de origen. La empresa extranjera, presentará la información requerida para acreditar la Capacidad Financiera con base en los Estados Financieros bajo los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia, y la información contable que se obtenga de los

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 49 de 103

mismos deberá presentarse debidamente certificada por Contador Público colombiano.

A través de los Estados Financieros los proponentes deberán acreditar cada uno de los siguientes requisitos y deberá diligenciarse el **ANEXO NO. 9 – CERTIFICACIÓN DE HABILITANTES FINANCIEROS:**

- **Patrimonio Neto**

El Patrimonio Neto se define como el valor residual de los activos totales del ente económico, después de descontar los pasivos totales. En las Estructuras Plurales, se establecerá un Patrimonio Neto acumulado aplicable a la respectiva Estructura Plural.

El Oferente deberá contar con un Patrimonio Neto mínimo de **Doscientos Mil Millones de Pesos (\$200.000.000.000)**, según sus Estados Financieros al último cierre ordinario. Este valor fue establecido con base en el valor del contrato objeto del presente proceso. Si el cierre no corresponde al 31 de diciembre de 2017 o al último cierre ordinario, el Oferente deberá acreditar mediante la presentación de una certificación del revisor fiscal o del representante legal que la fecha de cierre establecida en sus estatutos ha tenido una vigencia de por lo menos un (1) año calendario contado desde la fecha de publicación de los términos de referencia o desde la constitución del Oferente, si la sociedad hubiera sido constituida con posterioridad al año calendario anteriormente mencionado.

En las Estructuras Plurales, se sumarán los Patrimonios Netos de los Integrantes de la misma para acreditar el Patrimonio Neto mínimo señalado en el párrafo anterior.

- **Índice de Liquidez**

Determina la capacidad que tiene un proponente para cumplir con sus obligaciones de corto plazo. A mayor índice de liquidez, menor es la probabilidad de que el proponente incumpla sus obligaciones de corto plazo.

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

El resultado de efectuar la anterior fórmula deberá ser igual o mayor a 1.5 veces.

Para estructuras plurales se deberá realizar el mismo procedimiento para cada uno de los miembros y multiplicar por el porcentaje de participación de cada uno. De igual forma este promedio ponderado deberá ser mayor a 1.5 para toda la estructura plural.

- **Capacidad de Endeudamiento**

La Capacidad de Endeudamiento será evidenciada a través de una de las siguientes dos formas:

(i) **Índice de Endeudamiento**, el cual es el resultado de la división del pasivo total sobre el activo total del ente económico, cuyo resultado no podrá ser superior al 65%.

Este indicador es consistente con la recomendación de Colombia Compra Eficiente y aproximado a los indicadores del sector identificados en el análisis de mercado (63%)

 EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 50 de 103

El Índice de Endeudamiento se acreditará mediante el diligenciamiento del **ANEXO 9** y su determinación se realizará bajo las siguientes condiciones:

Si es un oferente individual, se evaluará el Índice de Endeudamiento presentado y se verificará de los estados financieros suministrados. Será el resultado de dividir el pasivo total entre el activo total del Oferente.

Si el oferente es una estructura plural, el Índice de Endeudamiento se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$IE = \frac{PT1 + PT2 + PTn}{AT1 + AT2 + ATn}$$

IE = Índice de Endeudamiento

PT1 = Pasivo Total del Integrante 1.

AT1 = Activo Total del Integrante 1.

PT2 = Pasivo Total del Integrante 2.

AT2 = Activo Total del Integrante 2.

ATn = Activo Total del Integrante n.

PTn = Pasivo Total del Integrante n.

Cupo de crédito en firme. En el evento en que el Oferente pretenda acreditar el nivel de endeudamiento a través de la alternativa de Cupo de Crédito en Firme, dicho requisito podrá ser acreditado por el Oferente o, en caso de Estructuras Plurales, por cualquiera de sus miembros. El Cupo de crédito en firme deberá acreditarse con la presentación de la oferta, mediante una (1) o varias certificaciones de aprobación de Cupo de Crédito en firme para el desarrollo del Contrato objeto del presente proceso, por una cuantía no inferior a **doscientos mil millones de pesos (\$200.000.000.000)**, en concordancia con el valor establecido del contrato, suscrita(s) por un representante legal o funcionario autorizado de un Banco del Sector Financiero. En este caso la (s) certificación (es) deberá (n) ser presentada (s) por el Oferente (si no es Estructura Plural) o el integrante de la Estructura Plural. No serán aceptables certificaciones de intención, ni pre-aprobaciones, ni cartas sujetas a condiciones suspensivas o resolutorias.

- **Disponibilidad de Fondos**

El proponente deberá presentar (en el formato de la entidad financiera competente) una certificación con expedición menor a 30 días, que soporte que cuenta con el valor correspondiente al primer pago de los derechos fiduciarios (10%).

 ERU EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 51 de 103

3. Requisitos Técnicos Habilitantes:

- **Experiencia General**

El proponente persona natural, jurídica o plural deberá acreditar experiencia general en la construcción de proyectos inmobiliarios mediante la acreditación del desarrollo de un mínimo de **cinco (5)** y un máximo de **diez (10)** proyectos inmobiliarios en los últimos **diez (10)** años, en Colombia o en el Exterior, con un área mínima construida de **dos mil metros cuadrados (2.000m²)** en cada uno de los proyectos (correspondiente a la menor área identificada en el estudio de mercado).

Los contratos mediante los cuales se acredita la Experiencia, no pueden haber terminado por caducidad o incumplimiento imputable al contratista, circunstancia que deberá ser señalada en los documentos que se presentan para la respectiva acreditación. Los contratos objeto de terminación por caducidad o incumplimiento del contratista, no serán tenidos en cuenta, aunque dicha terminación (por caducidad o incumplimiento) esté siendo controvertida en las respectivas instancias judiciales.

✓ **Para acreditar la Experiencia general en Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios, los proponentes deberán:**

- (a) Diligenciar el **ANEXO 6 - EXPERIENCIA GENERAL HABILITANTE** de los términos de referencia. La información contenida en el Anexo, deberá ser verificable por la ERU, en caso de requerir información adicional, ésta deberá ser suministrada por el Oferente dentro del plazo que le señale la ERU en la solicitud.
- (b) Como soporte de lo consignado en el ANEXO el proponente deberá adjuntar:

(i) Certificación emitida por el competente de la entidad contratante o acreedora o su representante (entidad pública, privada, Sociedad Fiduciaria, Banco, entidad financiera), suscrita por el representante legal o por una persona autorizada para suscribir tal documento, en la que conste la siguiente información:

- El valor total del Proyecto Inmobiliario,
- El área construida del Proyecto Inmobiliario,
- Los usos del Proyecto Inmobiliario (comercio, oficinas, vivienda), y
- La fecha de Desarrollo del Proyecto Inmobiliario;

(ii) En caso de tratarse de acreditación de proyecto propio, deberá allegarse certificación expedida por el representante legal del proponente donde se indique la información anterior, certificación expedida por el Revisor Fiscal del proponente donde se acredite por proyecto lo indicado en la certificación expedida por el representante legal del proponente, es decir: (1) el valor total del Proyecto Inmobiliario, (2) el área construida del Proyecto Inmobiliario, (3) los usos del Proyecto Inmobiliario (comercio, oficinas, vivienda), (4) la fecha de Desarrollo del

 ERU EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 52 de 103

Proyecto inmobiliario, y la licencia de construcción debidamente ejecutoriada.

En el evento que las certificaciones no contengan la información que permita su evaluación, la Empresa se reservará la facultad de solicitar documentación adicional para verificar aspectos relativos a lo señalado en las certificaciones.

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

Nota 1: Cuando las certificaciones no contengan la totalidad de la información solicitada, el proponente podrá allegar, adicionalmente, copia del contrato de obra civil suscrito, las actas de recibo final, o las actas de liquidación de los contratos, para verificarla. Documentos estos que también podrán ser requeridos por parte de la ERU.

Nota 2: Regla de sumatoria: Para el caso de Consorcio o promesa de sociedad futura: Cuando la propuesta se presente en Consorcio o promesa de sociedad futura, la experiencia será la sumatoria de las experiencias de los integrantes que la tengan.

- **Experiencia Especifica**

El proponente persona natural, jurídica o plural deberá acreditar experiencia en la construcción de Proyectos Inmobiliarios mediante la presentación de certificaciones del desarrollo de un mínimo y un máximo tres (3) proyectos inmobiliarios con uso **Comercio de escala metropolitana**, en Colombia o en el Exterior, durante los últimos diez (10) años, en los cuales la sumatoria de sus áreas construidas haya sido mínimo **CIENTO MIL METROS CUADRADOS CONSTRUIDOS (100.000 m²)**, los proyectos certificados deberán contar con un mínimo de 30.000 m².

- ✓ Para acreditar la Experiencia específica en Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios, con uso Comercio de escala metropolitana, los proponentes deberán:

- Diligenciar el ANEXO 7 - EXPERIENCIA ESPECÍFICA HABILITANTE de los términos de referencia. La información contenida en el Anexo, deberá ser verificable por la ERU, en caso de requerir información adicional, ésta deberá ser suministrada por el Oferente dentro del plazo que le señale la ERU en la solicitud.
- Como soporte de lo consignado en el ANEXO el proponente deberá adjuntar:

(i) Certificación emitida por el competente de la entidad contratante o acreedora o su representante (entidad pública, privada, Sociedad Fiduciaria, Banco, entidad financiera), suscrita por el representante legal o por una persona autorizada para suscribir tal documento, en la que conste la siguiente información:

- El valor total del Proyecto Inmobiliario,
- El área construida del Proyecto Inmobiliario,
- Los usos del Proyecto Inmobiliario (comercio de escala metropolitana y servicios), y
- La fecha de Desarrollo del Proyecto Inmobiliario;

 ERU EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 53 de 103

(iv) En caso de tratarse de acreditación de proyecto propio, deberá allegarse certificación expedida por el representante legal del proponente donde se indique la información anterior, certificación expedida por el Revisor Fiscal del proponente donde se acredite por proyecto lo indicado en la certificación expedida por el representante legal del proponente, es decir: (1) el valor total del Proyecto Inmobiliario, (2) el área construida del Proyecto Inmobiliario, (3) los usos del Proyecto Inmobiliario (comercio de escala metropolitana y servicios), (4) la fecha de Desarrollo del Proyecto Inmobiliario, y la licencia de construcción debidamente ejecutoriada.

En el evento que las certificaciones no contengan la información que permita su evaluación, la Empresa se reservará la facultad de solicitar documentación adicional para verificar aspectos relativos a lo señalado en las certificaciones.

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

Nota 1: Cuando las certificaciones no contengan la totalidad de la información solicitada, el proponente podrá allegar, adicionalmente, copia del contrato de obra civil suscrito, las actas de recibo final, o las actas de liquidación de los contratos, para verificarla. Documentos estos que también podrán ser requeridos por parte de la ERU.

Nota 2: Regla de sumatoria: Para el caso de Consorcio o promesa de sociedad futura: Cuando la propuesta se presente en Consorcio o promesa de sociedad futura, la experiencia será la sumatoria de las experiencias de los integrantes que la tengan.

Nota 3: Las certificaciones allegadas para efectos de acreditar la experiencia específica habilitante deben ser diferentes a las allegadas para la acreditación de la experiencia general habilitante.

- **Equipo de Trabajo:**

Este es el equipo mínimo de trabajo que deberá ser presentado por el proponente adjudicatario, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma del acta de inicio del acuerdo y será revisado por el supervisor del mismo, de conformidad con los requisitos establecidos en los términos de referencia, para lo cual se deberá acreditar lo siguiente:

PROFESIONAL	EDUCACIÓN Y EXPERIENCIA
Experto Diseñador	<p>Perfil: Arquitecto o Ingeniero civil o firma de arquitectura.</p> <p>Experiencia específica: Que cuente con certificados de experiencia de los últimos diez (10) años, en el diseño arquitectónico de máximo tres (3) centros comerciales, cuya sumatoria de áreas sea mínimo de CIEN</p>

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 54 de 103

	MIL METROS CUADRADOS CONSTRUIDOS (100.000 m ²) en Colombia o en el exterior.
--	--

El proponente deberá presentar en su propuesta el **ANEXO 8 – COMPROMISO EQUIPO DE TRABAJO MÍNIMO REQUERIDO** en el cual se compromete a que dispondrá del equipo mínimo requerido para la ejecución del contrato de conformidad con lo establecido en los términos de referencia, lo cual será verificado por parte del comité evaluador.

Nota 1: En el caso de ofrecer personal con títulos académicos otorgados en el exterior, deberá acreditar la convalidación y homologación de estos títulos en Colombia ante el Ministerio de Educación Nacional. Este requisito no se exigirá cuando se trate de profesionales titulados y domiciliados en el exterior que pretendan ejercer temporalmente la profesión en Colombia.

Nota 2: Si el Contratista luego de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma del acta de inicio del contrato no presenta la respectiva hoja de vida con sus soportes y certificaciones se aplicará la póliza de Cumplimiento de las Obligaciones.

Nota 3: La experiencia profesional del equipo de trabajo mínimo, se contabilizará a partir de la fecha de grado o de la expedición de la tarjeta profesional para las profesiones para las cuales así se encuentre reglamentado y de conformidad con el artículo 229 del Decreto 019 de 2012, a partir de la terminación de materias para quienes acrediten la certificación de la institución correspondiente de la terminación del pènsun académico.

Para los efectos del ejercicio de la ingeniería o de alguna de sus profesiones afines o auxiliares, la experiencia profesional sólo se computará a partir de la fecha de expedición de la matrícula profesional o del certificado de inscripción profesional, respectivamente. Lo anterior de conformidad con el artículo 12 de la ley 842 de 2003.

Nota 4: Si la experiencia del integrante del equipo de trabajo ha sido adquirida con el proponente, sea persona natural o jurídica, debe aportar los siguientes documentos: Copia de la certificación expedida por el proponente en la que acredite las funciones desarrolladas por el profesional como parte del equipo de trabajo para el mencionado contrato, indicando los proyectos donde ha participado.

Nota 5: No se tendrán en cuenta certificaciones expedidas por el profesional para si mismo, ni cuentas de cobro o facturas.

Nota 6: El personal que se vincule para la ejecución del contrato que derive el presente proceso de selección, dependerá administrativamente del contratista y no tendrá vínculo laboral con la Empresa quien se reserva el derecho de solicitar el cambio, en los siguientes eventos:

- a) Por autorización o solicitud de la Empresa a través del Supervisor del Contrato designado por ésta, cuando advierta que el desarrollo de sus actividades no es satisfactorio, o sus actuaciones atentan contra la buena relación con el contratante, o cause algún impacto negativo a la Entidad.
- b) Por fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobados.
- c) En el evento de enfermedad o vacaciones será remplazado sólo por el tiempo necesario, por personal igual al ofertado en la propuesta para el perfil requerido.

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 55 de 103

- d) Para autorizar el remplazo, se deberá presentar a una persona que acredite la formación académica y la experiencia en iguales o mejores condiciones de la persona a sustituir, conforme al perfil y experiencia presentados con la oferta.
- e) En caso de requerirse remplazo del recurso humano, se deberá contar con la aprobación por escrito del Supervisor asignado al Contrato.

Nota 7: Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma del acta de inicio, el proponente deberá:

- a) Acreditar la formación académica, del miembro del equipo de trabajo, y presentar los siguientes documentos:
- Fotocopia de la cédula de ciudadanía
 - Fotocopia del diploma, acta de grado, o certificación de obtención del título correspondiente (profesionales).
 - Fotocopia de la tarjeta profesional
 - Certificaciones laborales y/o contractuales que acrediten la experiencia específica requerida;
- b) Dentro de la experiencia específica no se aceptarán certificaciones por docencia.
- c) Las certificaciones aportadas pueden ser generadas por entidades públicas o privadas, y podrán en todos los casos ser verificadas por el Comité Evaluador.
- d) Si el proponente es quien certifica el personal propuesto, se deberá adjuntar certificación que acredite la experiencia.
- e) Durante la ejecución del contrato, el contratista deberá mantener el equipo de trabajo propuesto. Para efectos de cambios en este personal, se realizará la solicitud por escrito y se anexará la hoja de vida con sus correspondientes soportes a consideración del supervisor del contrato para su respectiva aprobación. En todo caso el reemplazo debe cumplir con las mismas o superiores calidades de estudio y experiencia del profesional a reemplazar.
- f) En caso de presentar para el equipo de trabajo mínimo firma de arquitectura, deberá allegarse certificado de existencia y representación legal, fotocopia de la cédula de ciudadanía del representante legal y los soportes de experiencia requeridos como requisito habilitante del equipo de trabajo.

Nota 1: No se acepta la experiencia de proyectos en ejecución.

- Presentación de Cronograma general del Proyecto

El proponente deberá presentar un Cronograma general del proyecto en el cual se indiquen los tiempos estimados para los hitos descritos en el **ANEXO 17**. En todo caso, dicho cronograma no podrá superar 72

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 56 de 103

meses contados desde la fecha de vinculación del proponente al Fideicomiso San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista.

El **Cronograma general del Proyecto** deberá contar con la firma del Representante Legal del proponente o la persona que haga sus veces y se tendrá como un requisito habilitante en el proceso de selección, así como referencia para la exigibilidad del último pago correspondiente al uno por ciento (1%) del valor ofertado como pago de los derechos fiduciarios de que tratan los condicionantes de la forma de pago, de los términos de referencia. En consecuencia, el Cronograma general del Proyecto no tendrá puntaje para la calificación de la propuesta.

XIV. CRITERIOS DE CALIFICACIÓN Y DESEMPATE

1. Criterios de Calificación

Una vez realizada la verificación jurídica, financiera y técnica, a las propuestas que cumplan los requisitos habilitantes mínimos exigidos, el comité evaluador evaluará y puntuará las propuestas con base en los siguientes criterios de calificación:

CRITERIOS DE CALIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN	PUNTAJES
Propuesta económica	<p>El proponente cuyo flujo de pagos genere el mayor valor presente neto a la fecha de la presentación de la propuesta obtendrá 400 puntos (ANEXO 10 – PROPUESTA ECONOMICA).</p> <p>El puntaje para los demás proponentes se calculará de la siguiente manera:</p> $\text{Puntaje Propuesta Económica} = \frac{\text{VPN Ofertado} \times \text{Máximo Puntaje (400)}}{\text{VPN Máximo Ofrecido}}$	400 PUNTOS
Experiencia en la Comercialización	<p>Al proponente que certifique el mayor número de metros cuadrados de área comercializada de proyectos de comercio de escala metropolitana en un máximo de 10 certificaciones se le otorgarán (300) puntos.</p> <p>El puntaje para los demás proponentes se calculará de la siguiente manera</p> $\text{Puntaje Experiencia Comercialización} = \frac{\text{Mts cuadrados comercializados} \times \text{Máximo Puntaje (300)}}{\text{Mayor cantidad de Metros cuadrados comercializados}}$ <p>✓ Para acreditar la Experiencia en la comercialización, los proponentes deberán:</p> <p>(a) Diligenciar el ANEXO 15 – EXPERIENCIA EN LA</p>	300 PUNTOS



COMERCIALIZACION de los términos de referencia.

La información contenida en el Anexo, deberá ser verificable por la ERU, en caso de requerir información adicional, ésta deberá ser suministrada por el proponente dentro del plazo que le señale la ERU en la solicitud.

(b) Como soporte de lo consignado en el ANEXO el proponente deberá adjuntar:

(i) Certificación emitida por el competente de la entidad contratante o acreedora o su representante (entidad pública, privada, Sociedad Fiduciaria, Banco, entidad financiera), suscrita por el representante legal o por una persona autorizada para suscribir tal documento, en la que conste la siguiente información:

- El valor total del Proyecto Inmobiliario comercializado,
- El área construida del Proyecto Inmobiliario comercializado,
- Los usos del Proyecto Inmobiliario comercializado
- La fecha de Desarrollo del Proyecto Inmobiliario;

(ii) En caso de tratarse de acreditación de proyecto propio, deberá allegarse certificación expedida por el representante legal del proponente donde se indique la información anterior, certificación expedida por el Revisor Fiscal del proponente donde se acredite por proyecto lo indicado en la certificación expedida por el representante legal del proponente, es decir: (1) el valor total del Proyecto Inmobiliario, (2) el área construida del Proyecto Inmobiliario, (3) los usos del Proyecto Inmobiliario comercializado, (4) la fecha de Desarrollo del Proyecto Inmobiliario, y la licencia de construcción debidamente ejecutoriada.

En el evento que las certificaciones no contengan la información que permita su evaluación, la Empresa se reservará la facultad de solicitar documentación adicional

 ERU EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 59 de 103

	<p>para verificar aspectos relativos a lo señalado en las certificaciones.</p> <p>Los contratos verbales no serán tenidos en cuenta para acreditar experiencia.</p> <p>Nota 1: Cuando las certificaciones no contengan la totalidad de la información solicitada, el proponente podrá allegar, adicionalmente, copia del contrato de obra civil suscrito, las actas de recibo final, o las actas de liquidación de los contratos, para verificarla. Documentos estos que también podrán ser requeridos por parte de la ERU.</p> <p>Nota 2: Regla de sumatoria: Para el caso de Consorcio o promesa de sociedad futura: Cuando la propuesta se presente en Consorcio o promesa de sociedad futura, la experiencia será la sumatoria de las experiencias de los integrantes que la tengan.</p>	
<p>Participación de actores de actividad económica local</p>	<p>Al proponente que acredite una participación mayor o igual al treinta por ciento 30% de actores económicos, porcentaje que puede estar constituido por uno o varios actores dedicados actualmente a actividades comerciales en el Barrio Santa Inés.</p> <p>La calidad de comerciante se acreditará mediante la presentación de (i) certificados de libertad y tradición vigentes de inmuebles en el barrio catastral Santa Inés que evidencien la titularidad de la propiedad por parte del proponente o del miembro de la estructura plural, por lo menos con un (1) año de antelación al cierre del proceso o (ii) certificado de existencia y representación legal del proponente en el cual se acredite calidad de comerciante con domicilio de la actividad comercial en el barrio catastral Santa Inés, donde se evidencia el ejercicio de dicha actividad comercial en un periodo no inferior a un (1) año anterior a la fecha de cierre del proceso.</p> <p>Adicional a lo anterior la participación de que trata el inciso primero, será acreditada mediante el documento que da cuenta de la conformación de la estructura plural, cuando apliquen estructuras plurales.</p>	<p>100 PUNTOS</p>
<p>Factor de Calidad. Área a entregar al IPES</p>	<p>El proponente que se comprometa a entregar a favor del IPES un área privada construida, adicional al área mínima establecida, mayor a 800 m2, teniendo como premisa que los incrementos de área que proponga en adición deben ser del 10% calculado</p>	<p>100 PUNTOS</p>

 EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA		
	Proceso de Gestión Contractual		
	Código:	FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha:	11 de enero de 2018	Página: 60 de 103

	<p>sobre los 800m² base y expresados en múltiplos de 10 (ej: 880, 960, etc).</p> <p>✓ Para proponer el área privada adicional a entregar al IPES, los proponentes deberán:</p> <p>(a) Diligenciar el ANEXO 16 – AREA PRIVADA ADICIONAL PARA ENTREGA AL IPES.</p>	
<p>Apoyo a la industria nacional</p>	<p>Según lo establecido en el artículo 2 de la Ley 816 de 2003 para apoyar la industria nacional a través del sistema de compras y contratación, en la evaluación de las Ofertas:</p> <p>a) Las ofertas de servicios de origen nacional recibirán un puntaje de cien (100) puntos.</p> <p>o</p> <p>b) Las ofertas de servicios de origen extranjero que incorpore servicios nacionales recibirán un puntaje de cincuenta (50) puntos.</p> <p>Para el caso de los Consorcio o promesa de sociedad futura, se otorgarán los cien (100) puntos cuando todos los miembros hayan acreditado el origen nacional del proponente.</p> <p>Nota: Bienes y servicios extranjeros con trato nacional la Empresa asignará el puntaje de los servicios nacionales a aquellos servicios a los cuales la Empresa debe conceder trato nacional. La Empresa deberá dar trato nacional a (i) los bienes y servicios de otros Estados con los cuales exista un Acuerdo Comercial aplicable al Proceso de Contratación; (ii) a los bienes y servicios respecto de los cuales exista trato nacional por reciprocidad 5; y, (iii) a los servicios de la Comunidad Andina de Naciones –CAN.</p> <p>Para efectos de verificar este requisito se deberá diligenciar el Anexo 14 - APOYO A LA INDUSTRIA NACIONAL</p>	<p>100 PUNTOS</p>
PUNTAJE MAXIMO TOTAL A OTORGAR		1.000 PUNTOS

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 61 de 103

En el evento en que haya solamente una oferta HABILITADA en los criterios habilitantes, se verificará el cumplimiento de las condiciones establecidas y si cumple con ellas, se le asignará puntaje, de acuerdo a los anteriores criterios y se asignará el proceso.

2. Criterios de Desempate

Cuando aplicados los factores de evaluación se presente empate entre dos o más ofertas, se aplicarán en estricto orden los siguientes criterios de desempate:

1. El oferente que haya obtenido el mayor puntaje en el valor de la propuesta económica.
2. El oferente que haya ofrecido terminar de pagar los derechos en el menor número de meses.
3. El oferente que haya obtenido el mayor puntaje en la experiencia de su comercialización.
4. El oferente que evidencie mayor participación de actores económicos locales.
5. El oferente que mayor número de metros cuadrados construidos ofrezca a favor del IPES.

En caso de que el empate continúe, se utilizará el siguiente procedimiento de desempate:

La EMPRESA, con el fin de garantizar los principios de selección objetiva y transparencia, procederá a realizar el respectivo desempate por sorteo mediante el sistema de balotas, a través de acto público, por medio del siguiente procedimiento:

1er. Sorteo:

En una tula se depositarán los números del 1 en adelante, tantos como el número de oferentes empatados. Con este sorteo se definirá el orden con el que los proponentes procederán a escoger la balota para definir el orden en que sacarán la balota en el 2º sorteo.

El o los proponentes (s) que saque (n) el número 1 será(n) el primero en escoger la balota en el 2º sorteo y así sucesivamente.

2º Sorteo:

Se depositarán en la tula las balotas en igual cantidad que oferentes empatados, de las cuales una de ellas será de color blanco el cual será informado en la audiencia pública de adjudicación. El participante que saque la balota de color blanco será el adjudicatario.

XV. MATRIZ DE ASIGNACIÓN DE RIESGOS.

Con relación a la estimación, tipificación y asignación de riesgos previsible que pueden afectar el equilibrio contractual, la entidad considera que existen, los siguientes:

SE ANEXA MATRIZ DE RIEGOS.

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 62 de 103

XVI. GARANTÍAS A SOLICITAR PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA OFERTA DE PAGO

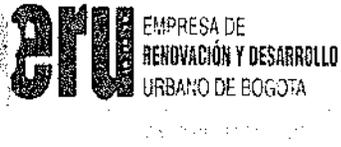
De acuerdo con el análisis que sustenta la exigencia de garantías destinadas a amparar los perjuicios de naturaleza contractual o extracontractual, derivados del incumplimiento del contrato, el adjudicatario deberá constituir a su costo y a favor del FIDEICOMISO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA, NIT 830.053.812-2 y de la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C., con NIT. 830.144.890-8, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de entrega de la fotocopia del contrato, garantía única expedida por una compañía de seguros legalmente constituida en Colombia y cuya póliza matriz se encuentre aprobada por la Superintendencia Financiera de Colombia, que ampare los siguientes riesgos:

- **CUMPLIMIENTO:** Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de celebración de éste contrato, por el 10% del valor total ofertado correspondiente a los derechos fiduciarios, constituida desde el perfeccionamiento, más el plazo de ejecución y seis (6) meses más.
- **PAGO DE SALARIOS Y PRESTACIONES SOCIALES:** Por el 5% del valor del acuerdo, constituida desde el perfeccionamiento del mismo por la vigencia del contrato y tres (3) años más (En caso de utilizar equipo de trabajo).
- **RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL:** Para garantizar la responsabilidad frente a terceros derivada de las actuaciones u omisiones del fideicomitente en la ejecución del acuerdo por cuantía del veinte por ciento (20%) del valor total de los derechos fiduciarios ofertados y vigencia igual a la del acuerdo.

NOTA: En caso de adición de valor del acuerdo o prórroga de los plazos, el fideicomitente desarrollador estará obligado a ampliar o prorrogar los amparos en forma proporcional de manera que se mantengan las condiciones originales.

Antes del inicio de la ejecución del contrato, la entidad contratante aprobará la garantía, siempre y cuando reúna las condiciones legales y reglamentarias propias de cada instrumento y ampare los riesgos establecidos para cada caso.

Una vez iniciada la ejecución del contrato, en caso de incumplimiento del fideicomitente desarrollador de la obligación de obtener la ampliación de la garantía o de la obligación de obtener su renovación o de la obligación de restablecer su valor o de aquella de otorgar una nueva garantía que ampare el cumplimiento de las obligaciones que surjan por razón de la celebración y ejecución del acuerdo marco.

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 63 de 103

XVII. SUPERVISIÓN.

LA EMPRESA supervisará y controlará la correcta ejecución del acuerdo por intermedio del Subgerente de Gestión Inmobiliaria o por quien designe por escrito el Gerente General, quien asume la responsabilidad por el seguimiento y control del contrato, así como la correcta y cabal ejecución del mismo.

XVIII. MECANISMOS ALTERNATIVOS DE RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Todas las diferencias que ocurran con ocasión de la celebración, interpretación, ejecución, existencia, validez, desarrollo, cumplimiento, terminación, o cualquier otro aspecto relacionado con el presente contrato que no puedan solucionarse por el mecanismo de arreglo directo entre las partes en un plazo no mayor a dos (2) meses contados a partir de la fecha de manifestación de una parte a la otra en el sentido de que existe una diferencia, serán resueltos por un Tribunal de Arbitramento, de conformidad con las siguientes reglas: 1. El Tribunal de Arbitramento estará conformado por tres (3) árbitros cuando la cuantía de las pretensiones supere los mil (1000) salarios mínimos legales mensuales vigentes en Colombia, y de un (1) árbitro cuando la cuantía de las pretensiones sea igual o inferior a mil (1000) salarios mínimos legales mensuales vigentes en Colombia. 2. El o los árbitros, según sea el caso, será(n) abogado(s), designado(s) por las partes de mutuo acuerdo, de la lista de los árbitros inscritos en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá. Si dentro del término de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha en que sea notificada a la otra parte la intención de la integración del Tribunal, las partes no han llegado a un acuerdo sobre la designación del(los) árbitro(s), éste(os) será(n) elegido(s) por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio, a solicitud de cualquiera de las partes. 3. El Tribunal de Arbitramento decidirá en derecho. 4. El Tribunal de Arbitramento sesionará en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá. 5. La secretaria del Tribunal de Arbitramento estará integrada por un miembro de la lista oficial de secretarios del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá. 6. Los costos y gastos correrán a cargo de la parte vencida.

37

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 64 de 103

XIX. CERTIFICACIÓN Y SOLICITUD

Los firmantes de este documento, certificamos que previa a la suscripción de esta solicitud de contratación, hemos verificado: 1) Que los estudios y documentos previos fueron elaborados conforme a lo dispuesto en el artículo 209 de la Constitución Política.

Por lo anterior solicitamos adelantar el trámite contractual.

SOLICITANTE		SOLICITANTE	
Firma 		Firma 	
Nombre: William Felipe Torres		Nombre: Luis Eduardo Laverde Mazabel	
Cargo: Gerente de Estructuración		Cargo: Subgerente de Gestión Inmobiliaria	

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 65 de 103

ANEXO No. 1

Carta de Presentación

Bogotá D.C. _____ de _____ de 2018

Señores

FIDUCIARIA ALIANZA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SAN VICTORINO CENTRO COMERCIAL DE COMERCIO MAYORISTA / EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ
(Autopista Norte No. 97 - 70)

Ciudad.

El suscrito _____ de conformidad con lo requerido en los términos de referencia de la Invitación Pública No. 12 - 2018 cuyo objeto es "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx", presento propuesta y solicito ser evaluado para la adjudicación del acuerdo objeto del presente proceso.

En caso de resultar aceptada la propuesta presentada, me comprometo a suscribir el acuerdo marco correspondiente, a cumplir con las obligaciones derivadas de él, de la oferta que presento y los términos de referencia.

Declaro, asimismo:

Que ninguna otra persona o entidad, diferentes de las nombradas aquí, tiene participación en esta oferta o en el acuerdo marco que será el resultado de este proceso y que, por lo tanto, solamente los firmantes están vinculados a dicha oferta.

Que me he familiarizado y he estudiado los términos de referencia y demás documentos, así como las demás condiciones e informaciones necesarias para la presentación de la oferta, y acepto todos los requerimientos establecidos en dichos documentos. Así mismo manifiesto que la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ facilitó de manera adecuada y de acuerdo con nuestras necesidades la totalidad de la información requerida para la elaboración de la propuesta, garantizando siempre la confidencialidad de la misma.

Que la oferta cumple con todos y cada uno de los requerimientos y condiciones establecidos en los documentos del proceso. Me comprometo a ejecutar el objeto y la totalidad de las obligaciones establecidas en el presente proceso.

Que entiendo que el valor del Acuerdo Marco, conforme está definido en los términos de referencia, incluye todos los impuestos, tasas o contribuciones directas o indirectas que

 ERU EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 66 de 103

sean aplicables, así como todos los costos directos e indirectos que se causen por labores de administración y las utilidades.

Que no existe falsedad alguna en nuestra Propuesta.

Que el abajo firmante, obrando en nombre y representación del Proponente manifiesto que me obligo incondicionalmente a firmar y ejecutar el acuerdo marco, en los términos y condiciones previstos en los términos de referencia, estudios previos y sus anexos.

Que, de acuerdo con lo establecido en los términos de referencia, adjunto se anexa la documentación solicitada en el mismo.

Que, en caso de ser adjudicatario del acuerdo marco derivado del presente proceso, me comprometo a suscribir y legalizar el mismo e iniciar la ejecución, en los plazos previstos en los términos de referencia del presente proceso de selección.

Que, a solicitud de la fiduciaria y/o la ERU me obligo a suministrar cualquier información adicional necesaria para la correcta evaluación de la propuesta.

Que de manera libre y espontánea manifiesto que en el evento de resultar seleccionada la presente propuesta, renuncio a efectuar cualquier acción, reclamación o demanda en contra de la ERU por hechos o circunstancias que conozco o he debido conocer por razón de las condiciones y exigencias que se establecieron en los términos de referencia y en el acuerdo marco, y, que manifiesto aceptar en su totalidad.

Que conozco detalladamente y que he hecho todas las averiguaciones necesarias para asumir los riesgos que la ejecución del acuerdo me demande, y en consecuencia manifiesto que asumo los resultados económicos de los mismos.

Bajo la gravedad del juramento, que se entiende prestado al firmar esta carta manifiesto, que no me encuentro ni personal ni corporativamente, ni la sociedad que represento incurso en ninguna de las causales de inhabilidad o incompatibilidad previstas en las normas legales, así mismo señalo que no me encuentro o la(s) persona(s) por mi representada(s) no se encuentra(n) en el Boletín de Responsables Fiscales de la Contraloría General de la República.

Esta oferta es presenta por _____ con cedula de ciudadanía No. _____ y quien firma la carta de presentación y no tiene incompatibilidades o conflictos de interés con la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá - ERU.

Me comprometo a ejecutar el objeto y obligaciones en el término establecido en los términos de referencia del presente proceso de selección y las establecidas en los demás anexos.

Manifiesto con la presentación y firma del presente documento que he leído, entiendo y puedo garantizar el cumplimiento total de las especificaciones técnicas contenidas en los términos de referencia y sus anexos, y en caso de resultar adjudicatario me comprometo a cumplirlo en su totalidad.

Autorizo que todos los actos administrativos que se expidan en desarrollo del proceso de selección adelantado me sean notificados de manera electrónica al correo _____ (señalar el correo donde pueden enviarse notificaciones)

El abajo firmante declaro que he recibido todos los documentos y anexos descritos en los términos de referencia, así como las adendas a los mismos.

De ustedes atentamente,

NOMBRE DEL PROPONENTE:

DIRECCIÓN:

CIUDAD:

TELÉFONO: FAX:

CORREO ELECTRÓNICO:

NIT:

FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO:

C.C.

NOTA 1: Ninguna estipulación de esta carta de presentación, reemplaza la información o documentación exigida en los términos de referencia.

NOTA 2: El proponente representante legal de la persona jurídica deberá firmar la carta. Cuando la oferta sea presentada por una Figura Asociativa o estructura plural, la carta de presentación debe estar suscrita por el representante legal designado por el figura asociativa o estructura plural.

4

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 68 de 103

**ANEXO 2
MODELO CERTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 50 LEY 789 DE 2002 Y LEY 828
DE 2003 PERSONA JURÍDICA**

OPCIÓN 1

EN CASO QUE EL PROPONENTE NO TENGA PERSONAL A CARGO Y POR ENDE NO ESTE OBLIGADO A EFECTUAR EL PAGO DE APORTES PARAFISCALES Y SEGURIDAD SOCIAL DEBERÁ INDICARLO EN LOS SIGUIENTES TÉRMINOS:

En mi condición de Representante Legal o Revisor Fiscal (si lo requiere), de _____, identificada con Nit _____, debidamente inscrito en la Cámara de Comercio de _____ me permito certificar o auditar (En caso del Revisor Fiscal) que de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en Colombia, los estados financieros de la compañía, manifiesto bajo la gravedad de juramento que no tengo obligaciones con el sistema general de seguridad social en pensiones, salud y aportes parafiscales.

Dada en ___ D.C. a los () _____ del mes de _____ de 2018

FIRMA _____

NOMBRE DE QUIEN CERTIFICA (REPRESENTANTE LEGAL Y/O REVISOR FISCAL)

TARJETA PROFESIONAL

(Para el Revisor Fiscal) _____

Nota: Cuando la certificación sea expedida por revisor fiscal deberá adjuntar a la propuesta CEDULA DE CIUDADANÍA, TARJETA PROFESIONAL Y CERTIFICACIÓN DE ANTECEDENTES DE LA JUNTA CENTRAL DE CONTADORES VIGENTE.

OPCIÓN 2

EN CASO QUE EL PROPONENTE TENGA PERSONAL A CARGO

Yo, _____, identificado con cédula de ciudadanía No. _____, en mi condición de Representante Legal de _____ identificada con Nit _____, debidamente inscrito en la Cámara de Comercio de _____ certifico el pago de los aportes realizados por la compañía durante los últimos seis (6) meses calendario legalmente exigibles a la fecha de presentación de nuestra propuesta para el presente proceso de selección, por los conceptos de salud, pensiones, riesgos profesionales, cajas de compensación familiar, Instituto Colombiano de Bienestar familiar (ICBF) y Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA).

Lo anterior en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 50 de la Ley 789 de 2002.

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 69 de 103

Yo, _____, identificado con cédula de ciudadanía No. _____, y con Tarjeta Profesional No. _____ de la Junta Central de Contadores de Colombia, en mi condición de Revisor Fiscal de _____ identificado con Nit _____, debidamente inscrito en la Cámara de Comercio de _____, luego de examinar de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en Colombia, los estados financieros de la compañía, certifico el pago de los aportes realizados por la compañía durante los últimos seis (6) meses calendario legalmente exigibles a la fecha de presentación de la propuesta para el presente proceso de selección, por los conceptos de salud, pensiones, riesgos profesionales, cajas de compensación familiar, Instituto Colombiano de Bienestar familiar (ICBF) y Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA)

Estos pagos, corresponden a los montos contabilizados y pagados por la compañía durante dichos 6 meses. Lo anterior, en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 50 de la Ley 789 de 2002.

Nota 1: Para relacionar el pago de los aportes correspondientes a los Sistemas de Seguridad Social, se deberán tener en cuenta los plazos previstos en el Decreto 1406 de 1999 Artículos 19 a 24 y Decreto 2236 de 1999. Así mismo, en el caso correspondiente a los aportes parafiscales: CAJAS DE COMPENSACION FAMILIAR, ICBF y SENA, se deberá tener en cuenta el plazo dispuesto para tal efecto en el Decreto 1464 de 2005.

Nota 2: Cuando la certificación sea expedida por revisor fiscal deberá adjuntar a la propuesta **CEDULA DE CIUDADANÍA, TARJETA PROFESIONAL Y CERTIFICACIÓN DE ANTECEDENTES DE LA JUNTA CENTRAL DE CONTADORES VIGENTE.**

Nota 3: Señor Proponente Recuerde que el presente Anexo solo deberá diligenciarse y presentarse en el caso en el que su propuesta sea en calidad de persona JURIDICA. En tal sentido en el caso de no aplicar NO DEBERA ANEXARSE NI DILIGENCIARSE.

EN CASO DE PRESENTAR ACUERDO DE PAGO CON ALGUNA DE LAS ENTIDADES ANTERIORMENTE MENCIONADAS, SE DEBERÁ PRECISAR EL VALOR Y EL PLAZO PREVISTO PARA EL ACUERDO DE PAGO, CON INDICACION DEL CUMPLIMIENTO DE ESTA OBLIGACION.

Dada en _____, a los () _____ del mes de _____ de _____

FIRMA _____

NOMBRE DE QUIEN CERTIFICA _____

5
M

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA		
	Proceso de Gestión Contractual		
	Código:	FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha:	11 de enero de 2018	Página: 70 de 103

**ANEXO No. 3.
MODELO CERTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 50 LEY 789 DE 2002 Y LEY 828 DE 2003 PERSONA NATURAL**

OPCION 1

Yo _____ identificado (a) con c.c _____ de _____, de acuerdo con lo señalado en el Artículo 9 de la Ley 828 de 2003 y artículo 17 de la Ley 1150 de 2007, DECLARO BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO y con sujeción a las sanciones que para tal efecto establece el Código Penal en su Artículo 442, que he efectuado el pago por concepto de mis aportes a los sistemas de salud, pensiones, riesgos profesionales durante los últimos seis (6) meses calendario legalmente exigibles a la fecha de presentación de nuestra propuesta para el presente proceso de selección.

Igualmente manifiesto que no tengo empleados a cargo.

OPCION 2

Yo _____ identificado (a) con c.c _____ de _____, de acuerdo con lo señalado en el Artículo 9 de la Ley 828 de 2003 y artículo 17 de la Ley 1150 de 2007, DECLARO BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO y con sujeción a las sanciones que para tal efecto establece el Código Penal en su Artículo 442, que he efectuado el pago por concepto de los aportes a los sistemas de salud, pensiones, riesgos profesionales, cajas de compensación familiar, Instituto Colombiano de Bienestar familiar (ICBF) y Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA) de los empleados a cargo, durante los últimos seis (6) meses calendario legalmente exigibles a la fecha de presentación de nuestra propuesta para el presente proceso de selección.

Nota: Para relacionar el pago de los aportes correspondientes al sistema de seguridad social, se deberán tener en cuenta los plazos previstos en el Decreto 1406 de 1999 Artículos 19 a 24 y Decreto 2236 de 1999. Asimismo, en el caso del pago correspondiente a los aportes parafiscales: CAJAS DE COMPENSACION FAMILIAR, ICBF y SENA, se deberá tener en cuenta los plazos dispuestos para tal efecto, en el Decreto 1464 de 2005.

EN CASO DE PRESENTAR ACUERDO DE PAGO CON ALGUNA DE LAS ENTIDADES ANTERIORMENTE MENCIONADAS, SE DEBERÁ PRECISAR EL VALOR Y EL PLAZO PREVISTO PARA EL ACUERDO DE PAGO, CON INDICACION DEL CUMPLIMIENTO DE ESTA OBLIGACION.

FIRMA _____
NOMBRE DE QUIEN DECLARA _____

NOTA: El presente anexo constituye sólo un modelo. Su contenido podrá ser ajustado por los proponentes.

 ERU EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 71 de 103

**ANEXO 4
 MODELO CONFORMACIÓN CONSORCIO**

Entre los suscritos a saber: _____, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía N° _____, expedida en _____, quien obra en nombre y representación legal de (escribir el nombre completo incluyendo el tipo de sociedad y en su defecto indicar que se trata de una persona natural.), legalmente constituida, con domicilio principal en _____, con NIT N° _____, y debidamente facultado por la junta de socios, y _____ mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía N° _____, expedida en _____ quien obra en nombre y representación legal de (escribir el nombre completo incluyendo el tipo de sociedad y en su defecto indicar que se trata de una persona natural.), legalmente constituida, con domicilio principal en _____, con NIT N° _____, debidamente facultado por los estatutos sociales, _____, manifestamos que mediante el presente documento hemos acordado integrar un Consorcio cuya integración, conformación y reglamentación se regirá por las siguientes cláusulas:

PRIMERA.- OBJETO: El objeto del presente documento es la integración de un Consorcio entre _____ y _____, con el propósito de complementar las capacidades técnicas, operativas, administrativas y financieras de las partes que constituyen el presente Consorcio, para la presentación de la propuesta, adjudicación, celebración y ejecución del ACUERDO, dentro del proceso de selección N° _____ de _____, por la entidad, cuyo objeto es: (transcribir el objeto del proceso de selección). Nuestra responsabilidad será solidaria, mancomunada e ilimitada en todas y cada una de las obligaciones derivadas de la propuesta y el contrato. En consecuencia, las actuaciones hechos y omisiones que se presenten en desarrollo de la propuesta y del contrato, afectaran a todos los miembros que lo conforman.

(Se deberá consignar el número y fecha de acta de Junta de Socios o Asamblea de Accionistas, de las personas jurídicas integrantes, en la que conste la facultad expresa de conformar Consorcios y la cuantía máxima en que a través de esas formas de asociación pueden contratar, la cual en todo caso debe ser igual o superior al cien por ciento (100%) del valor del contrato.)



	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 72 de 103

SEGUNDA.- DENOMINACIÓN: El presente consorcio se denominará _____

TERCERA.- DOMICILIO: El domicilio del consorcio será la (dirección, teléfono y/o fax) de la ciudad de _____.

CUARTA.- REPRESENTANTE DEL CONSORCIO: Se designa como representante del presente Consorcio al(a) señor(a) _____, identificado con cédula de ciudadanía N° _____, expedida en _____, cargo este que se entiende aceptado con la firma del presente documento y quien está autorizado para contratar, comprometer, negociar y representar al consorcio. Igualmente se nombra como suplente del representante del consorcio al señor _____, Identificado con cédula de ciudadanía N° _____.

QUINTA.- DURACIÓN: La duración del presente Consorcio, en caso de salir favorecido con la adjudicación, será el tiempo comprendido entre la fecha de presentación de la propuesta y tres (3) años más contado desde la finalización del término de ejecución del objeto contractual. En todo caso el consorcio durará todo el término necesario para atender las garantías prestadas.

SEXTA.- CONDICIONES Y EXTENSIÓN DE LA PARTICIPACIÓN DE ACUERDO CON LA LEY: La participación de cada una de las partes que conforman el cien por ciento (100%), del consorcio no podrá ser modificada sin el consentimiento previo de la Entidad, y será distribuida de la siguiente forma:

Integrantes	%	Labor a desarrollar en la propuesta (administrativos, jurídicos, técnicos y económicos)

SÉPTIMA.- CLÁUSULAS OPCIONALES: El documento podrá contener las demás cláusulas opcionales: que los asociados consideren pertinentes, siempre y cuando no incluyan limitaciones o exclusiones de los consorciados frente a la entidad. (Aspectos

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 73 de 103

financieros, Arbitramento, Reglas básicas que regulan la relaciones entre los integrantes del consorcio, entre otras).

En constancia de lo anterior, se firma por quienes intervinieron en el presente documento a los _____ días del mes de _____ del año _____.

Acepto:

C.C:

Representante Legal de:

O persona natural del consorcio:

NIT:

Dirección:

Tel: y/o fax:

Acepto:

C.C:

Representante Legal de:

O persona natural del consorcio:

NIT:

Dirección:

Tel: y/o fax:

NOTA 1: Señor Proponente recuerde que el presente Anexo solo deberá diligenciarse y presentarse en el caso en el que su propuesta sea en calidad de CONSORCIO. En tal sentido en el caso de no aplicar NO DEBERA ANEXARSE NI DILIGENCIARSE.

37

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 74 de 103

ANEXO 5

MODELO PROMESA DE SOCIEDAD FUTURA

Entre los suscritos a saber, _____ ciudadano _____, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de _____, identificado como aparece al pie de su firma, quién actúa en calidad de Representante Legal de la sociedad _____, ciudadano colombiano, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de _____, identificado como aparece al pie de su firma, quien actúa como Representante Legal de _____ hemos acordado celebrar un **CONTRATO DE PROMESA DE SOCIEDAD FUTURA**, conforme a lo previsto en los artículos 110 y 119 del Código de Comercio, en los términos de referencia de la Invitación Pública No. 12 de 2018, con la finalidad de suscribir y ejecutar un acuerdo marco de conformidad con los siguientes términos:

PRIMERO.- PERFECCIONAMIENTO: El perfeccionamiento del contrato de sociedad que aquí se promete se sujetará a la condición que el Contrato de _____ le sea adjudicado al PROPONENTE, en su calidad de proponente en la Invitación arriba citada, del cual hacen parte quienes suscriben este documento y mediante el cual prometen asociación futura a través de la constitución de una Empresa de _____ en la modalidad de sociedad _____, bajo el régimen previsto en el Código de Comercio sobre sociedades _____. Esta sociedad se constituirá en la Notaría () del Círculo Notarial de _____

- a las _____ de la (:00 .m.)/ mediante documento privado de fecha _____ de _____ y se inscribirá en la Cámara de Comercio de _____ con anterioridad al término establecido para suscribir el contrato, es decir dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la notificación del acto de adjudicación, de acuerdo con lo exigido por los Términos de Referencia, sus aclaraciones y adendas.

SEGUNDO.- CONSTITUCION DE LA SOCIEDAD: La sociedad que se constituirá se denominará _____ y tendrá por objeto _____, en los términos del proceso de Invitación Pública N° 12 DE 2018.

TERCERO.- DURACION: Las partes acuerdan que el término de duración de la sociedad será de _____ () años, como mínimo.

CUARTO.- SOCIOS Y PORCENTAJES DE PARTICIPACION: Los socios de la sociedad prometida y los porcentajes de participación en el capital suscrito de la sociedad serán los siguientes:

SOCIOS	PARTICIPACION (%)
--------	-------------------

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 75 de 103

1	
2	
3	
(...)	
TOTAL	100.00%

PARAGRAFO.- De conformidad con lo establecido en el documento de Términos de Referencia, los socios de la sociedad prometida se comprometen a mantener la estructura de capital establecida en el cuadro anterior al momento de constituir la sociedad prometida y durante toda la duración del Acuerdo marco que resultare Adjudicado a los PROPONENTES..

QUINTO.- CAPITAL SOCIAL: El capital de la sociedad es de DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$), el cual deberá ser íntegramente suscrito y pagado al momento de la constitución de la sociedad.

SEXTO.- DOMICILIO: El domicilio de la sociedad será la ciudad de _____, República de Colombia.

SEPTIMO.- FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: Al Representante Legal Principal y a sus Suplentes, designados en los términos del numeral noveno de este documento, se les otorgan a cada uno y por separado, entre otras, amplias facultades para suscribir y ejecutar el acuerdo que fuese adjudicado y la escritura pública de constitución de la sociedad aquí prometida.

OCTAVO.- SOLIDARIDAD: De conformidad con el artículo 110 del Código de Comercio, los promitentes responderán solidaria e ilimitadamente de las operaciones que celebren o ejecuten en desarrollo de la sociedad prometida, antes de su constitución.

NOVENO.- REPRESENTACION LEGAL: Las partes que suscriben este documento, delegan la representación de la sociedad prometida en el Señor _____, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de _____, identificado como aparece al pie de su firma en este documento, a quien le conferimos los más amplios poderes, adicionales a los comunes de un representante legal y que se determinarán en los estatutos, para que:

1. Suscriba la escritura de constitución de la sociedad prometida en este documento, en el caso de cumplirse la condición prevista en la cláusula primera del presente acuerdo.
2. Suscriba y ejecute el Contrato de _____ con **Fiduciaria Alianza** como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo, en el evento de que el PROPONENTE resulte favorecido con la adjudicación.



	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 76 de 103

En virtud de los anterior, nuestro apoderado cuenta con todas las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, en especial las de recibir, transigir, sustituir, desistir, renunciar, reasumir y todas aquellas que tiendan al buen cumplimiento de su gestión. Igualmente, se encuentra facultado para representar judicial y extrajudicialmente a la sociedad ante la **Fiduciaria Alianza Fiduciaria S.A.**, como vocera del Fideicomiso San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista y en general ante todas las autoridades que así lo requieran.

PARAGRAFO: Las partes acuerdan designar como primer suplente del Representante Legal a _____, mayor de edad, domiciliado en XXXX, identificado como aparece al pie de su firma, y como segundo suplente del Representante Legal a XXX, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de _____, a los que, se les otorgan las mismas facultades que al representante legal principal, pudiendo ejercerlas de manera separada e independiente.

Como constancia se firma en la ciudad de _____ a los ____ días del mes de _____ por los abajo relacionados.

_____	_____
Nombre	Nombre
CC	CC
Representante legal	Representante legal
NIT:	NIT:
Dirección:	Dirección:
Teléfono:	Teléfono:
Acepto	Acepto
_____	_____
Nombre	Nombre

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 77 de 103

CC

CC

Representante legal

Representante legal

NIT:

NIT:

Dirección:

Dirección:

Teléfono:

Teléfono:

NOTA 1 Señor Proponente Recuerde que el presente Anexo solo deberá diligenciarse y presentarse en el caso en el que su propuesta sea en calidad de promesa de sociedad futura. En tal sentido en el caso de no aplicar NO DEBERÁ ANEXARSE NI DILIGENCIARSE.



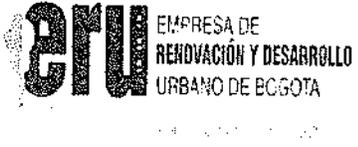
	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA		
	Proceso de Gestión Contractual		
	Código:	FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha:	11 de enero de 2018	Página: 78 de 103

ANEXO 6

EXPERIENCIA GENERAL HABILITANTE
--

No.	TIPO DE CONTRATO	CONTRATANTE	OBJETO	FECHA INICIO	FECHA FINAL	Metros Cuadrados construidos
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
					TOTAL	

REPRESENTANTE LEGAL

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA			
	Proceso de Gestión Contractual			
	Código:	FT-GC-DCE-02	Versión:	4.0
	Fecha:	11 de enero de 2018	Página:	79 de 103

ANEXO No. 7.

EXPERIENCIA ESPECIFICA HABILITANTE

No.	OBJETO DEL CONTRATO / PROYECTO	VALOR TOTAL DEL PROYECTO INMOBILIARIO	AREA DEL PROYECTO INMOBILIARIO	DESTINO / USO DEL PROYECTO INMOBILIARIO	FECHAS DE INICIO Y FIN DEL PROYECTO INMOBILIARIO	ENTIDAD FINANCIERA / CONTRATANTE				NOMBRE DEL PROYECTO	PAIS	
						NOMBRE	PERSONA CONTACTO	EMAIL	DIRECCION			TELEFONO
1												
2												
3												

REPRESENTANTE LEGAL



	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 80 de 103

ANEXO No. 8.

COMPROMISO EQUIPO DE TRABAJO MÍNIMO REQUERIDO

Yo, _____, identificado con la cédula ciudadanía No. _____ en mi condición de Representante Legal, de _____, identificada con Nit _____, debidamente inscrito en la Cámara de Comercio de _____, me permito certificar el compromiso de presentar los soportes del equipo mínimo de trabajo requerido en los términos de referencia del proceso de Invitación Pública 12 de 2018 en caso de resultar adjudicatario, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma del acta de inicio, para lo cual acreditaré como mínimo lo siguiente:

PROFESIONAL	EDUCACIÓN Y EXPERIENCIA
Experto Diseñador	<p>Perfil: Arquitecto, o Ingeniero civil o firma de arquitectura.</p> <p>Experiencia específica: Que cuente con certificados de experiencia de los últimos diez (10) años, en el diseño arquitectónico de máximo tres (3) centros comerciales, cuya sumatoria de áreas sea mínimo de CIENTO MIL METROS CUADRADOS CONSTRUIDOS (100.000 m²) en Colombia o en el exterior.</p>

FIRMA _____
 NOMBRE DE QUIEN DECLARA _____

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA		
	Proceso de Gestión Contractual		
	Código:	FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha:	11 de enero de 2018	Página: 81 de 103

ANEXO No. 9.

CERTIFICACION DE HABILITANTES FINANCIEROS
--

Para un solo proponente:

Patrimonio Neto \geq 200.000.000.000	
Índice de Liquidez \geq 1.5	
Capacidad de Endeudamiento \leq 65%	

Para estructuras plurales:

	Miembro 1	Miembro 2	Miembro n	TOTAL EP
% de Participación	%	%	%	100%
Patrimonio Neto \geq 200.000.000.000				Suma de valores
Índice de Liquidez \geq 1.5				Promedio Ponderado
Endeudamiento \leq 65%				Promedio Ponderado

Los anteriores indicadores habilitantes financieros son el reflejo de la información contenida en los Estados Financieros certificados que acompañan esta propuesta.

REPRESENTANTE LEGAL

REVISOR FISCAL

41

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 82 de 103

ANEXO No. 10.

PROPUESTA ECONÓMICA

Pago	Valor
1 (10% del valor de los derechos fiduciarios)	
2	
3	
...	
Mes de finalización según cronograma general del proyecto (HITO 6 ANEXO 17) (1% del valor de los derechos fiduciarios)	

VPN [fecha de la presentación de la propuesta económica]	\$XXX.XXX.XXX.XXX (Valor en Letras)
--	-------------------------------------

REPRESENTANTE LEGAL

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 83 de 103

ANEXO No. 11

MATRIZ DE RIESGOS

(Se anexa archivo en Excel)

9/2

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA		
	Proceso de Gestión Contractual		
	Código:	FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha:	11 de enero de 2018	Página: 84 de 103

ANEXO No. 12

MODELO MINUTA ACUERDO MARCO

NOTA: Los términos de esta minuta podrán variar de conformidad con los ajustes que considere la ERU y/o la FIDUCIARIA y de acuerdo con el contenido de la propuesta.

ACUERDO MARCO PARA LA IMPLEMENTACION Y DESARROLLO DEL CENTRO COMERCIAL SAN VICTORINO

Entre los suscritos a saber.

I. Por una parte:

_____, mayor de edad, domiciliada en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número _____ de _____, quien en su condición de Gerente General según nombramiento mediante Decreto No. _____ del _____ e _____ 2018, expedido por el Alcalde Mayor de Bogotá D.C. y Acta de Posesión XXXX del XXXXX de XXXXX de XXXXX, obra en nombre y representación legal de la **EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTA D.C.**, empresa industrial y comercial del distrito capital, creada mediante Acuerdo Distrital número 33 de 1999 y modificado por el Acuerdo 643 del 2016 expedido por el Concejo de Bogotá D.C., facultada para celebrar el presente acuerdo, quien se denominará **LA ERU**

II. Por la otra parte:

_____, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número _____ de _____, actuando en su calidad de _____, y como tal, representante legal de _____, con NIT _____, debidamente constituida de conformidad con las leyes de la República de Colombia, por documento privado del ___ de ___ de _____, quien en adelante se denominará xxxx [el "Desarrollador"], y que declara bajo la gravedad del juramento no estar incurso en causal alguna de inhabilidad e incompatibilidad, ya sea de carácter constitucional o legal, juramento que se entiende prestado con la firma de éste documento; hemos acordado suscribir el presente acuerdo previas las siguientes consideraciones que: (i) constituyen la causa jurídica de la celebración de este acuerdo; (ii) revelan de manera expresa los motivos determinantes que han inducido a las Partes a su suscripción; y (iii) operan como criterio aceptado por éstas para la interpretación y delimitación del alcance del objeto del acuerdo, de los derechos y obligaciones derivados del mismo, y demás disposiciones que lo integran, así como para la solución de eventuales diferencias que llegaren a surgir entre las Partes:

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código:	FT-GC-DCE-02
	Fecha:	11 de enero de 2018
	Versión:	4.0
	Página:	85 de 103

CONSIDERACIONES

1. Que la **EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTA D.C** 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 y otros lugares distintos al domicilio de la Empresa, en desarrollo de lo cual conforme al acuerdo 643 del 2016, se le otorgan, entre otras, la facultad de 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 del Hábitat y a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.

2. Que así mismo en el artículo 5º del referido acuerdo, se establecieron dentro de las funciones de la Empresa, entre otras las siguientes: (...) "9. Celebrar los contratos y convenios requeridos para el cumplimiento de su objeto social y las funciones de la empresa, conforme a la Ley, y en general, celebrar o ejecutar los actos complementarios o accesorios de los anteriores, tales como contratos de participación, consorcios, uniones temporales, contratos de riesgo compartido, alianzas estratégicas y cualquier otra forma de colaboración empresarial que tiendan al desarrollo de su objeto."

3. Que el artículo 154 del Acuerdo Distrital No. 645 del 09 de junio de 2016, "Por el cual se adopta el plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas para Bogotá D.C. 2016-2020 "Bogotá Mejor Para Todos", priorizó dentro de sus intervenciones integrales a la ciudad, el denominado Proyecto Urbano Centro Comercial Metropolitano Manzana 22 San Victorino, para lo cual su formulación y gestión fue encargada a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., en el marco de sus funciones.

4. Que La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano participa en el proyecto inmobiliario comercial de renovación urbana como **Gestor** del mismo y sus funciones se delimitan a las de veeduría, en relación con la destinación de los activos del Fideicomiso San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, a la construcción del proyecto urbano y la entrega de las áreas privadas al interior del mismo, que como restitución de aporte deben transferirse al Instituto para la Economía Social – IPES -, en el marco del convenio interadministrativo 1725 de 2007.

5. Que el día 6 de febrero de 2007, LA ERU y la sociedad Fiduciaria Bogotá S.A., suscribieron un contrato de fiducia mercantil irrevocable en virtud del cual se conformó el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DEL COMERCIO MAYORISTA, modificado varias veces y el cual tiene por finalidad servir de instrumento para la debida administración y ejecución de todas las actividades que permitan el desarrollo del referido Proyecto Urbano, de conformidad con los lineamientos previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, y en especial en el decreto adoptado como instrumento de planificación específico para dicho ámbito.

DS

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 86 de 103

6. Que la Fiduciaria Bogotá S.A cedió su posición contractual de fiduciaria a Alianza Fiduciaria S.A mediante escritura pública No. 3596 del 29 de agosto de 2013, en ese sentido Alianza Fiduciaria actualmente es la vocera y administradora del FIDEICOMISO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA.

7. Que en desarrollo del citado contrato fiduciario, fueron transferidos al fideicomiso los bienes muebles e inmuebles que conforman la Manzana 22 y el lote 14 que forma parte de la Manzana 10 del sector de Santa Inés, descritos en la Escritura Publica No. 3596 del 29 de agosto de 2013 otorgada en la notaria xxxxx y en la Escritura Publica No. XXXX del XXX de XXX de XXXX, que se encuentran afectos al cumplimiento del objeto del fideicomiso y por tanto al desarrollo del Proyecto Urbano.

8. Que el 27 de junio de 2007 LA ERU y el Instituto para la Economía Social –IPES- celebran el Convenio Interadministrativo 1725 de 2007, con el objeto de aunar esfuerzos técnicos, institucionales y financieros para estructurar una operación de diseño y construcción de un espacio análogo en el proyecto centro internacional de comercio popular de San Victorino, con el objetivo que el IPES pueda dar cumplimiento a la reubicación definitiva de los comerciantes informales que suscribieron a su vez un pacto denominado "Pacto Santafé".

9. Que, en el marco del citado convenio interadministrativo, el día 12 noviembre de 2008, el IPES suscribe el documento de vinculación al Patrimonio Autónomo "Fideicomiso San Victorino Centro Comercial de Comercio Mayorista" y en virtud del mismo efectúa un aporte en dinero al referido patrimonio autónomo, cuya destinación específica es la construcción de las áreas privadas de que trata el convenio interadministrativo 1725 de 2007.

10. Que, para adelantar el proyecto inmobiliario comercial de renovación urbana, se hace indispensable conseguir uno o varios aliados estratégicos que adelante(n) la construcción, promoción y comercialización del mismo.

11. Que el Fideicomiso San Victorino Centro Comercial de Comercio Mayorista y LA ERU adelantaron la invitación Pública No. 12 de 2018, cuyo objeto es: *"DESARROLLAR EL PROYECTO URBANO INMOBILIARIO COMERCIAL EN EL SECTOR DE SAN VICTORINO MEDIANTE LA ENAJENACION DEL 100% DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS DE LA ERU Y OTROS DERECHOS, EN EL FIDEICOMISO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA, LO CUAL INCLUYE LOS DERECHOS A FAVOR DEL IPES EN RELACIÓN CON EL DESARROLLO DEL CONVENIO INTERADMINISTRATIVO NO. 1725 DE 2007, DE CONFORMIDAD CON LOS LINEAMIENTOS ESTABLECIDOS EN LA CARTILLA DE DISEÑO ANEXA, LA CUAL HARA PARTE INTEGRAL DEL ACUERDO MARCO"*.

12. Que el DESARROLLADOR presentó su propuesta el día _____ (___) de ____ de 2018, de conformidad con los términos y condiciones establecidas en el Pliego de Condiciones que rigieron el proceso de selección.

13. Que el Fideicomiso San Victorino Centro Comercial de Comercio Mayorista y LA ERU evaluaron y seleccionaron la propuesta presentada por el Desarrollador, según publicación realizada el día _____ (___) de

 ERU EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 87 de 103

_____ de 2018 y en ese sentido es claro que el desarrollador cuenta con el conocimiento y experiencia para la promoción, comercialización, diseño, gerencia y construcción de proyectos inmobiliarios.

14. Que, por las razones indicadas en la consideración anterior, se ejecutarán y celebrarán en posterior oportunidad los actos y El Convenios necesarios que permitan el ingreso de [TERCERO ADJUDICATARIO] al proyecto y se establecen en el presente El Convenio las bases y condiciones de los mismos.

Las anteriores consideraciones constituyen la causa jurídica de la celebración de este Acuerdo, revelan de manera expresa los motivos determinantes que han inducido a las Partes a su suscripción y operan como criterio aceptado por éstas para la interpretación y delimitación del alcance del objeto del Acuerdo, de los derechos y obligaciones derivados del mismo y de la responsabilidad y demás disposiciones que lo integran, así como para la solución de eventuales diferencias que llegaren a surgir entre las Partes, igualmente constituyen antecedentes los hechos o situaciones que llevaron a las partes a celebrar el presente Acuerdo y por ende se consideran parte integrante de él, de tal manera que sus numerales servirán para interpretar en una forma armónica e integral las cláusulas que aquí se pactan.

Con base en las **CONSIDERACIONES** anteriores, las partes acuerdan las siguientes

CLAUSULAS

PRIMERA.- DEFINICIONES:

1. **ERU:** Es la EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTA D.C., empresa industrial y comercial del distrito capital, creada mediante Acuerdo Distrital número 33 de 1999 y modificado por el Acuerdo 643 del 2016 expedido por el Concejo de Bogotá D.C.
2. **[Ejecutor / ALIADO ESTRATEGICO]:** Es el proponente que habiendo presentado una oferta hábil y de conformidad con lo señalado en los términos de referencia, obtuvo la mayor puntuación en la evaluación de la oferta económica, haciéndose titular de la obligación y el derecho a suscribir este convenio.
3. **EL FIDEIOMICISO:** Es el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA administrado por la sociedad Alianza Fiduciaria S.A, constituido mediante la celebración de un contrato de fiducia mercantil celebrado el día 6 de febrero de 2007 y modificado integralmente mediante documento de fecha _____
4. **DERECHOS FIDUCIARIOS:** Se entiende por éstos, la totalidad de los derechos fiduciarios y la posición contractual de los cuales el FIDEICOMITENTE INICIAL es titular DEL 100% dentro del

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 88 de 103

FIDEICOMISO.

5. **PROYECTO:** Se denomina así al proyecto urbano inmobiliario comercial a desarrollar en el Sector de San Victorino **ubicado en** _____ desarrollado en los predios _____.
6. **FIDEICOMITENTE INICIAL:** Es la ERU tal y como se indica en la comparecencia y quien es titular del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO.
7. **IPES:** Es el Instituto para la Economía Social –IPES-
8. **CONVENIO INTERADMINISTRATIVO:** Es el Convenio Interadministrativo 1725 de 2007, suscrito entre la ERU y el IPES, con el objeto de aunar esfuerzos técnicos, institucionales y financieros para estructurar una operación de diseño y construcción de un espacio análogo en el proyecto centro internacional de comercio popular de San Victorino, con el objetivo que el IPES pueda dar cumplimiento a la reubicación definitiva de los comerciantes informales que suscribieron a su vez un pacto denominado "Pacto Santafé".
9. **TERMINOS DE REFERENCIA:** Es el documento por medio del cual se regulo el proceso de solicitud publica de ofertas, junto con los anexos los cuales se entienden integrados a éste y que contiene las reglas, plazos, condiciones y procedimientos a las que se someten los actos de convocatoria, recepción, valoración, decisión y demás aspectos relativos al trámite de solicitud publica de ofertas y ofertas presentadas.

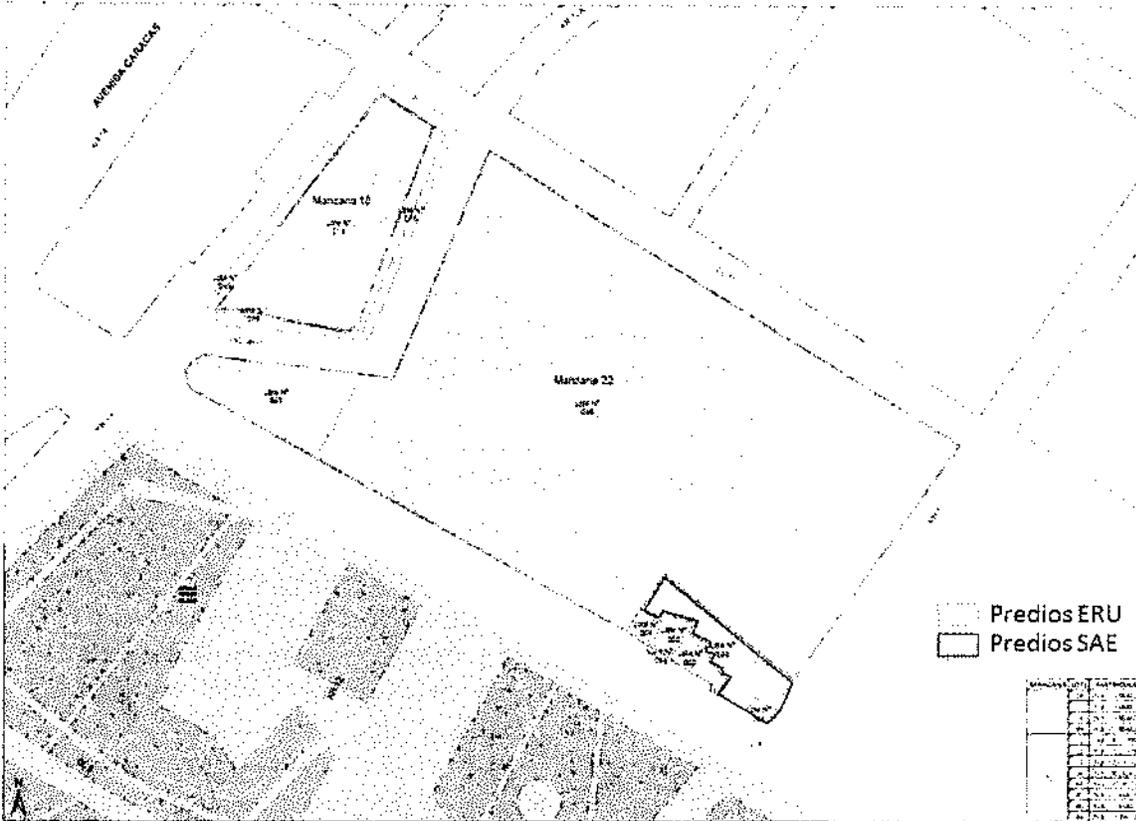
SEGUNDA.- OBJETO DEL ACUERDO.- "DESARROLLAR EL PROYECTO URBANO INMOBILIARIO COMERCIAL EN EL SECTOR DE SAN VICTORINO MEDIANTE LA ENAJENACION DEL 100% DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS DE LA ERU Y OTROS DERECHOS, EN EL FIDEICOMISO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA, LO CUAL INCLUYE LOS DERECHOS A FAVOR DEL IPES EN RELACIÓN CON EL DESARROLLO DEL CONVENIO INTERADMINISTRATIVO NO. 1725 DE 2007, DE CONFORMIDAD CON LOS LINEAMIENTOS ESTABLECIDOS EN LA CARTILLA DE DISEÑO ANEXA, LA CUAL HARA PARTE INTEGRAL DEL ACUERDO MARCO."

TERCERA.- ALCANCE DEL OBJETO.-

Para el cumplimiento del objeto el TERCERO ADJUDICATARIO O DESARROLLADOR deberá elaborar diseños del proyecto general, los cuales deberán contar con la no objeción por parte la junta de fideicomiso, así mismo deberá tramitar, gestionar y obtener las licencias urbanísticas correspondientes y trámites ante la curaduría correspondiente; asumirá los costos de vigilancia y mantenimiento de los predios objeto del contrato, relacionados a continuación:

 ERU EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 89 de 103

MANZANA	MATRICULA INMOBILIARIA	No. Lote
Manzana 22	50C-1113780	2
	50C-182695	4
	50C-331319	3
	50C-1934285	45
	50C-1934237	46
Manzana 10	50C-1884819	14



Nota: Los predios denominados predios ERU en la imagen, son aquellos inmuebles en propiedad de la ERU o de sus fideicomisos y hacen parte de este acuerdo. Los predios denominados Predios SAE, no hacen parte de este acuerdo en tanto no son propiedad de la ERU ni de ninguno de sus fideicomisos. El TERCERO ADJUDICATARIO O DESARROLLADOR deberá tener en cuenta, que los predios denominados predios SAE, están afectos al plan de implantación y por lo tanto deberá prever y analizar bajo su cuenta y riesgo financiero, técnico, comercial, operativo u otro la relación de estos con el desarrollo del proyecto.

15

 ERU EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 90 de 103

El TERCERO ADJUDICATARIO O DESARROLLADOR deberá construir por su cuenta y riesgo el proyecto inmobiliario, así como las obras de urbanismo para lo cual deberá contar con el financiamiento de aportes de capital, ventas y créditos que considere conveniente, garantizando en cualquier caso la viabilidad financiera y la sostenibilidad del proyecto. En todo caso, el proyecto diseñado y construido deberá respetar los lineamientos arquitectónicos y urbanísticos contenidos en la cartilla anexa al presente acuerdo.

El TERCERO ADJUDICATARIO O DESARROLLADOR deberá proponer un cronograma de trabajo considerando la etapa previa, el proceso constructivo y las entregas. Este cronograma, los diseños, licencias y demás procesos deberán ser informados en las juntas de fideicomiso.

El TERCERO ADJUDICATARIO O DESARROLLADOR deberá pagar el valor establecido para la cesión de los derechos fiduciarios del fideicomiso afecto a la ejecución del proyecto San Victorino en un término máximo de 48 meses y según las condiciones y con el cronograma de desembolsos establecidos en el Acuerdo Marco.

El TERCERO ADJUDICATARIO O DESARROLLADOR deberá entregar al IPES la propiedad de las áreas comerciales en los pisos 1 y 2 de la edificación a desarrollar en el lote 14 de la manzana 10, respetando las áreas privadas mínimas establecidas en los términos de referencia y anexos del proceso, sometiendo el diseño definitivo a la no objeción de la junta del fideicomiso. Estas áreas serán destinadas para albergar prioritariamente a los vendedores informales firmantes del Pacto Santa Fe, en los términos del convenio entre la ERU y el IPES. El adjudicatario del proyecto las desarrollará, con cargo a los recursos fideicomitados por el IPES.

CUARTA.- PARTICIPACION DE [TERCERO ADJUDICATARIO].- El [TERCERO ADJUDICATARIO] participará en el desarrollo del proyecto así :

1. Mediante su vinculación al Patrimonio Autónomo denominado San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, en calidad Fideicomitente Desarrollador Constructor y Gerente, a efectos de encargarse del desarrollo integral de El Proyecto, llevando a cabo todas las actividades que el misma comporta, tales como pero sin limitarse a, la elaboración de los diseños, el licenciamiento de El Proyecto, el apalancamiento financiero, la construcción, así como su administración, promoción, comercialización y en general todas las actividades necesarias para el desarrollo integral del mismo. En tal sentido, tendría las obligaciones propias de desarrollo, construcción, obtención de recursos o aporte directo de los mismos, responsabilidad, entre otros, propias de cualquier desarrollador inmobiliario, gestiones que adelantaría bajo su entera y absoluta responsabilidad
2. Mediante la adquisición de los DERECHOS FIDUCIARIOS de EL FIDEICOMISO derivados de la calidad de FIDEICOMITENTE INICIAL que actualmente ostenta la ERU, en los términos y condiciones establecidas en el presente Acuerdo.

 ERU EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA		
	Proceso de Gestión Contractual		
	Código:	FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha:	11 de enero de 2018	Página: 91 de 103

QUINTA.- PARTICIPACION DE LA ERU: Sin perjuicio de la cesión a que se refiere el Numeral Segundo de la Cláusula Tercera y de las obligaciones que se establecen en virtud del presente El Convenio, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano en desarrollo de El Proyecto se reserva la calidad de Fideicomitente Gestor en el fideicomiso San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista y sus funciones se delimitan a las de veeduría, en relación con la destinación de los activos del Fideicomiso San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista a la construcción del centro comercial y la entrega de las áreas privadas al interior del mismo que debe efectuarse a título de restitución de aporte favor al Instituto para la Economía Social – IPES - , en el marco del convenio interadministrativo 1725 de 2007.

En desarrollo de tal calidad, LA ERU tendrá las siguientes obligaciones y responsabilidades:

1. Tramitar y obtener la transferencia del ciento por ciento (100%) de los inmuebles que conforman el área de influencia de El Proyecto.
2. Integrar el comité fiduciario del fideicomiso San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, para que en el marco de las atribuciones, funciones y facultades que tiene como órgano de consulta y administración, dé cumplimiento a sus funciones de veeduría e imparta su decisión respecto de los diseños de El Proyecto, así como respecto de la disposición de los inmuebles y de los recursos aportados por el IPES.
3. Administrar el convenio interadministrativo 1725 de 2007 suscrito con el IPES y coordinar con Alianza Fiduciaria S.A., como vocera del fideicomiso San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista la transferencia del dominio de las áreas privadas a favor del IPES, en los términos y condiciones del referido convenio.
4. Mantener una permanente comunicación con EL [TERCERO ADJUDICATARIO] de forma que se le dé aviso oportuno de circunstancias que surjan, y que pudieren llegar a incidir de manera desfavorable en el desarrollo de El Proyecto.

SEXTA.- DERECHOS DE LAS PARTES EN ESTE ACUERDO:

En desarrollo del presente acuerdo, las partes tendrán los siguientes derechos:

5.1. DE LA ERU:

- 5.1.1. En su calidad de Fideicomitente Gestor del patrimonio autónomo San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, instruir la utilización y disposición de los recursos de los aportes en dinero efectuados por el IPES, de acuerdo con la finalidad específica de los mismos.
- 5.1.2. Recibir las sumas de dinero ofertados en la propuesta económica presentada por el TERCERO ADJUDICATARIO, en los plazos estipulados en la misma.
- 5.1.3. En su calidad de Fideicomitente cedente en el patrimonio autónomo, la ERU será beneficiario en el mismo hasta por el valor de los derechos fiduciarios ofertados en la invitación pública de ofertas No. _____ y hasta que se verifique el pago del precio del 100% de tales derechos, en los términos y condiciones establecidos en la propuesta económica presentada por el TERCERO ADJUDICATARIO. Una vez se encuentre real y efectivamente pagado el 100% del precio, LA ERU perderá la calidad de

116

 ERU EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 92 de 103

beneficiario y quedara como único beneficiario el TERCERO ADJUDICATARIO.

- 5.1.4. Recibir los informes periódicos de avance y ejecución presupuestal de las obras de construcción de las áreas privadas que deben entregarse al IPES.
- 5.1.5. En caso de que ello sea necesario, adoptar las medidas legales necesarias para el cabal cumplimiento de las obligaciones adquiridas por TERCERO ADJUDICATARIO bajo el presente acuerdo y/o el contrato de fiducia mercantil.
- 5.1.6. Facultad de objeción en las decisiones relacionadas con la ejecución de las obras de construcción de las áreas privadas que deben entregarse al IPES cuando: (i) Afecten la entrega de las áreas; (ii) Impliquen una modificación en los estudios y diseños aprobados por las entidades competentes y por el Comité Fiduciario; (iii) La disposición de los recursos aportados por el IPES para la ejecución de tales obras.
- 5.1.7. Facultad de objeción en las decisiones relacionadas con la disposición de los inmuebles de propiedad del fideicomiso, cuando no se destinen específicamente para la ejecución del El Proyecto.

5.2. DEL TERCERO ADJUDICATARIO O DESARROLLADOR

- 5.2.1. Exclusividad en la gerencia del proyecto, llevando a cabo todas las actividades que la misma comporta, incluyendo, la construcción, la administración, promoción, comercialización y el derecho a percibir las utilidades de El Proyecto, siempre que haya pagado el 100% del precio de la cesión de derechos a favor de la ERU.
- 5.2.2. Establecer periódicamente la lista los precios de venta de las unidades inmobiliarias, con base en el comportamiento del mercado.
- 5.2.3. En calidad de cesionario, a ser registrado como Fideicomitente en el patrimonio autónomo San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, una vez acredite el pago de los derechos fiduciarios.

SEPTIMA.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

Son obligaciones de las partes del presente acuerdo, las siguientes:

7.1. OBLIGACIONES DE LA ERU:

- 7.1.1. Ceder a [TERCERO ADJUDICATARIO], su posición contractual de fideicomitente inicial y por tanto desarrollador en el contrato de fiducia mercantil, de forma tal que se le permita al cesionario ejercer la gerencia del proyecto.
- 7.1.2. Instruir a Alianza Fiduciaria S.A, el registro de la cesión de los derechos fiduciarios en el porcentaje que corresponda al pago de la cesión de derechos que verifique.
- 7.1.3. Gestionar modificación del contrato fiduciario para modificar el contrato de fiducia a efectos de adecuarlo a las nuevas condiciones del proyecto.
- 7.1.4. Velar por que los inmuebles de propiedad del fideicomiso se destinen a la finalidad para la cual fueron adquiridos.

 ERU EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA		
	Proceso de Gestión Contractual		
	Código:	FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha:	11 de enero de 2018	Página: 93 de 103

- 7.1.5. Evaluar, observar y emitir concepto de no objeción a los diseños y el nombre del proyecto propuestos por el desarrollador en el marco de la junta de fideicomiso.
- 7.1.6. Apoyar en las relaciones y trámites interinstitucionales relacionados con el proyecto.
- 7.1.7. Velar porque en el diseño del proyecto se contemplen las zonas donde se ubicarán las áreas útiles comerciales a entregar al IPES, en los términos mínimos establecidos en la convocatoria y ofertados al momento de la adjudicación y realizar seguimiento a su construcción y entrega.
- 7.1.8. Hacer seguimiento y velar por el cumplimiento del objeto del contrato fiduciario, del convenio interadministrativo suscrito con el IPES, así como el cumplimiento de la finalidad de los inmuebles que forman parte del fideicomiso San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, todo lo anterior en los términos y condiciones de los mismos.

7.2. OBLIGACIONES DE [TERCERO ADJUDICATARIO]:

- 7.2.1. Pagar a órdenes de LA ERU la suma de [XXXXX], en los términos y condiciones establecidos en la oferta económica presentada en el marco de la invitación pública No. _____ adjudicada, la cual para todos los efectos forma parte integral del presente acuerdo.
- 7.2.2. Presentar para no objeción de la ERU los diseños del proyecto dentro de los 90 días siguientes a la fecha del presente acuerdo.
- 7.2.3. Tramitar, gestionar y obtener por su cuenta y riesgo la licencia de construcción de El Proyecto en 90 días calendario, siguientes a la vinculación del [TERCERO ADJUDICATARIO] al fideicomiso.
- 7.2.4. Dar inicio a pre-ventas de El Proyecto dentro de los noventa (90) días calendario siguientes a la fecha en que se obtenga la licencia urbanística ejecutoriada
- 7.2.5. Presentar a la ERU un plan de mercadeo en un plazo de treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha en que se obtenga la licencia urbanística ejecutoriada
- 7.2.6. Tramitar, obtener y entregar la garantía que respalde el pago del precio de la cesión de derechos y en caso de ser necesario o requerido que respalde la construcción de El Proyecto.
- 7.2.7. Diseñar un desarrollo inmobiliario en los predios que conforman las manzanas 10 y 22 del barrio Santa Inés con base en la norma urbana, el plan de implantación con sus modificaciones y los lineamientos urbano-arquitectónicos impartidos en la Cartilla anexa.
- 7.2.8. Presentar a la Junta del Fideicomiso y al supervisor del acuerdo marco los diseños y el futuro nombre del proyecto definitivo para que la Junta imparta su no objeción a los mismos, incluyendo las áreas a entregar al IPES de acuerdo con el convenio 1725.
- 7.2.9. Construir el proyecto de acuerdo a los diseños no objetados por la junta.
- 7.2.10. Gestionar y asumir los costos de estudios necesarios, así como la solicitud de licencias y demás trámites a que haya lugar para el desarrollo del proyecto inmobiliario, así como para la entrega de las áreas de cesión a su cargo.
- 7.2.11. Desarrollar las obras de urbanismo faltantes de acuerdo con las licencias urbanísticas y el plan de implantación vigentes.
- 7.2.12. Asumir los costos de comisión fiduciaria, vigilancia, servicios públicos y demás costos asociados a la administración y mantenimiento de los predios entregados desde la firma del contrato.
- 7.2.13. Financiar el desarrollo urbano e inmobiliario del proyecto mediante crédito constructor, ventas del proyecto, consecución de socios inversionistas o con sus propios recursos.

 ERU EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 94 de 103

- 7.2.14. Construir bajo su exclusiva responsabilidad financiera y técnica el proyecto inmobiliario con el diseño y licencia aprobada por la curaduría correspondiente.
- 7.2.15. Dar cumplimiento al derecho de preferencia con los expropietarios de las Manzana 22 y 10, de conformidad con lo establecido en el artículo 119 de la Ley 388 de 1997 y el Anexo del presente proceso.
- 7.2.16. Elaborar el respectivo reglamento de propiedad horizontal.
- 7.2.17. Construir y entregar al IPES las áreas de conformidad con lo establecido en el anexo técnico del IPES del proceso y las condiciones ofertadas al momento de la adjudicación. Los estudios y diseños de estas áreas útiles y su funcionalidad serán objeto específico del análisis y no objeción por parte de la Junta del Fideicomiso según lo establecido en el numeral 2 anterior.

OCTAVA.- DE LA CESION DE DERECHOS FIDUCIARIOS DE LA ERU EN EL FIDEICOMISO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA. El valor que deberá pagar el [TERCERO ADJUDICATARIO] con ocasión de la cesión de derechos fiduciarios, será de [XXXXX] millones de pesos (\$ _____) moneda corriente, a precios constantes a la fecha del presente acuerdo, los cuales deberán estar cancelados a más tardar el _____ de acuerdo con la oferta económica presentada en el marco de la invitación pública No. _____.

PARAGRAFO. Las partes dejan constancia expresa que la cesión de derechos fiduciarios de que trata la presente cláusula no incluye la cesión de los derechos que como Fideicomitente Gestor tiene LA ERU en el fideicomiso para efectos del desarrollo de El Proyecto, en tal sentido es claro que LA ERU se reservara las facultades y derechos establecidos en la Cláusula Tercera anterior y adicionalmente aquellos que el Comité Fiduciario considere necesarios para el beneficio del proyecto

NOVENA.- FORMA DE PAGO: El valor que deberá pagar el [TERCERO ADJUDICATARIO] con ocasión de la cesión de derechos fiduciarios se pagará de la siguiente forma:

de acuerdo con la oferta económica presentada en el marco de la invitación pública No. _____.

DÉCIMA.- PLAZO: Las partes se comprometen a realizar todas las gestiones y actividades a su cargo, a efectos de celebrar y ejecutar los contratos y actos necesarios para dar cumplimiento al presente acuerdo, en un término de xxxxx a partir de la fecha del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del acuerdo, previa suscripción del acta de inicio, salvo que éste sea prorrogado válidamente mediante la firma de un otro sí autorizado por escrito por todas las partes contratantes.

DÉCIMA PRIMERA.- CLAUSULA PENAL: El Acuerdo Marco que se derive del proceso de selección contemplará una cláusula penal pecuniaria, de manera tal que en incumplimiento por parte del tercero adjudicatario o fideicomitente desarrollador, se le podrá imponer una cláusula penal como estimación anticipada y parcial de perjuicios hasta del veinte por ciento (20%) del valor del Acuerdo.

 ERU EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 95 de 103

En caso de retardo en el pago del valor estipulado, se cobrarán intereses de mora a la tasa máxima permitida por la ley.

DÉCIMA SEGUNDA.- MECANISMOS ALTERNATIVOS DE RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS: Todas las diferencias que ocurran con ocasión de la celebración, interpretación, ejecución, existencia, validez, desarrollo, cumplimiento, terminación, o cualquier otro aspecto relacionado con el acuerdo marco que no puedan solucionarse por el mecanismo de arreglo directo entre las partes en un plazo no mayor a dos (2) meses contados a partir de la fecha de manifestación de una parte a la otra en el sentido de que existe una diferencia, serán resueltos por un Tribunal de Arbitramento, de conformidad con las siguientes reglas: 1. El Tribunal de Arbitramento estará conformado por tres (3) árbitros cuando la cuantía de las pretensiones supere los mil (1000) salarios mínimos legales mensuales vigentes en Colombia, y de un (1) árbitro cuando la cuantía de las pretensiones sea igual o inferior a mil (1000) salarios mínimos legales mensuales vigentes en Colombia. 2. El o los árbitros, según sea el caso, será(n) abogado(s), designado(s) por las partes de mutuo acuerdo, de la lista de los árbitros inscritos en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá. Si dentro del término de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha en que sea notificada a la otra parte la intención de la integración del Tribunal, las partes no han llegado a un acuerdo sobre la designación del(los) árbitro(s), éste(os) será(n) elegido(s) por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio, a solicitud de cualquiera de las partes. 3. El Tribunal de Arbitramento decidirá en derecho. 4. El Tribunal de Arbitramento sesionará en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá. 5. La secretaria del Tribunal de Arbitramento estará integrada por un miembro de la lista oficial de secretarios del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá. 6. Los costos y gastos correrán a cargo de la parte vencida.

DÉCIMA TERCERA. - NATURALEZA DEL ACUERDO Y EXCLUSIÓN DE RELACIÓN LABORAL: El presente ACUERDO es de naturaleza civil y comercial, que excluye en toda la relación laboral, relación alguna de mandato, de dependencia o de representación, de tal forma que EL TERCERO ADJUDICATARIO y/o el personal a su cargo, no estarán sujetos a reglamentos, ni a otros factores de subordinación, razón por la cual no se generará entre ellos y LA ERU y/o LA FIDUCIARIA, ninguna clase de relación o vínculo laboral. El TERCERO ADJUDICATARIO declara de buena fe que conoce suficientemente las normas legales que regulan su actividad de tal forma que EL TERCERO ADJUDICATARIO y/o sus empleados o subcontratistas, no serán en ningún caso empleados ni trabajadores de la ERU ni de LA FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO. En el evento en que EL TERCERO ADJUDICATARIO, a pesar de lo establecido en este ACUERDO incumpla con su obligación de afiliar al personal a su cargo a los Sistemas de Salud y Pensiones y/o mantener vigentes esas afiliaciones durante la vigencia del mismo, éste asumirá consciente y directamente todos los riesgos generados por tal decisión y exonera desde ya a LA EMPRESA de cualquier responsabilidad derivada de dicho incumplimiento.

DÉCIMA CUARTA. - SUPERVISIÓN: LA EMPRESA supervisará y controlará la correcta ejecución del acuerdo por intermedio del Subgerente de Gestión Inmobiliaria o por quien designe por escrito el Gerente General, quien asume la responsabilidad por el seguimiento y control del contrato, así como la correcta y cabal ejecución del mismo.

UB

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA		
	Proceso de Gestión Contractual		
	Código:	FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha:	11 de enero de 2018	Página: 96 de 103

DÉCIMA QUINTA. – GARANTÍAS: De acuerdo con el análisis que sustenta la exigencia de garantías destinadas a amparar los perjuicios de naturaleza contractual o extracontractual, derivados del incumplimiento del acuerdo, el adjudicatario deberá constituir a su costo y a favor del FIDEICOMISO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA, NIT 830.053.812-2 y de la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C., con NIT. 830.144.890-8, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de entrega de la fotocopia del acuerdo, garantía única expedida por una compañía de seguros legalmente constituida en Colombia y cuya póliza matriz se encuentre aprobada por la Superintendencia Financiera de Colombia, que ampare los siguientes riesgos:

- **CUMPLIMIENTO:** Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de celebración de éste acuerdo, por el 10% del valor total ofertado correspondiente a los derechos fiduciarios, constituida desde el perfeccionamiento, más el plazo de ejecución y seis (6) meses más.
- **PAGO DE SALARIOS Y PRESTACIONES SOCIALES:** Por el 5% del valor del acuerdo, constituida desde el perfeccionamiento del mismo por la vigencia del mismo y tres (3) años más (En caso de utilizar equipo de trabajo).
- **RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL:** Para garantizar la responsabilidad frente a terceros derivada de las actuaciones u omisiones del fideicomitente en la ejecución del acuerdo por cuantía del veinte por ciento (20%) del valor total de los derechos fiduciarios ofertados y vigencia igual a la del acuerdo.

PARAGRAFO: En caso de adición de valor del acuerdo o prórroga de los plazos, el fideicomitente desarrollador estará obligado a ampliar o prorrogar los amparos en forma proporcional de manera que se mantengan las condiciones originales.

Antes del inicio de la ejecución del contrato, la entidad contratante aprobará la garantía, siempre y cuando reúna las condiciones legales y reglamentarias propias de cada instrumento y ampare los riesgos establecidos para cada caso.

DÉCIMA SEXTA. - INDEMNIDAD: El TERCERO ADJUDICATARIO se obliga a mantener indemne LA EMPRESA de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros que tengan como causa sus actuaciones hasta por el monto del daño o perjuicio causado y hasta por el valor del presente acuerdo.

DÉCIMA SÉPTIMA. - CESIÓN Y SUBCONTRATOS: El TERCERO ADJUDICATARIO no podrá ceder el presente contrato a persona alguna natural o jurídica, sin la previa y expresa autorización escrita de LA FIDUCIARIA pudiendo esta reservarse las razones que tenga para negar dicha autorización, careciendo en absoluto de validez todo traspaso que se hiciere sin el lleno de este requisito, siendo causal de terminación del presente acuerdo. La celebración de subcontratos, no exonerará al TERCERO ADJUDICATARIO de las responsabilidades que asume en virtud del presente acuerdo, LA FIDUCIARIA no adquirirá relación alguna con estos.

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 97 de 103

DÉCIMA OCTAVA. - INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES Y PROHIBICIONES: Con la firma del presente acuerdo, el TERCERO ADJUDICATARIO declara bajo la gravedad de juramento que no se halla incurso en ninguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad previstas en las Leyes 80 de 1993, 1150 de 2007, 1474 de 2011 (Estatuto Anticorrupción), 734 de 2002 y demás normas concordantes y que, si llegare a sobrevenir alguna, deberá actuar conforme a lo dispuesto en las normas legales.

DÉCIMA NOVENA. - LIQUIDACIÓN DEL ACUERDO: El acuerdo será objeto de liquidación, dentro de los cuatro (4) meses siguientes al vencimiento del plazo de ejecución del acuerdo. Durante la etapa de liquidación las partes acordarán los ajustes, revisiones y reconocimientos a que haya lugar con ocasión a la ejecución del acuerdo celebrado. Para la liquidación, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA enviará previa aprobación por la Junta del Fideicomiso, el acta de liquidación, al desarrollador al domicilio registrado en el acuerdo, quien tendrá diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha del acta para realizar las observaciones que estime pertinentes y/o suscriba el acta remitida. En caso de no recibir observaciones en el plazo fijado se entenderá que no existen y se procederá dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a suscribir el acta correspondiente. Si durante la ejecución del acuerdo surgen discrepancias entre las partes, para su solución se acudirá a los medios alternativos de solución de conflictos que establece la ley.

VIGÉSIMA. - PERFECCIONAMIENTO Y REQUISITOS DE EJECUCIÓN: El presente acuerdo se entiende perfeccionado con la suscripción del mismo por las partes y para su ejecución se requiere de la aprobación de las garantías exigidas por parte de LA FIDUCIARIA.

VIGÉSIMA PRIMERA. - DOCUMENTOS DEL ACUERDO: Forman parte integral del presente acuerdo y obligan jurídicamente a las partes, los siguientes documentos:

1. Estudio previo.
2. Documentos técnicos del proyecto.
3. Las actas y acuerdos suscritos entre LA FIDUCIARIA y el TERCERO ADJUDICATARIO con ocasión de la ejecución del presente acuerdo.
4. Los Términos de referencia y sus anexos.
5. La Cartilla de diseño.
6. El convenio No. 1725 de 2007.
7. Los demás documentos relacionados con la celebración del presente acuerdo.

VIGÉSIMA SEGUNDA. - RÉGIMEN JURÍDICO DEL ACUERDO: Este acuerdo se regirá por las normas comerciales y civiles del derecho privado y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, las demás normas concordantes que rijan o lleguen a regir los aspectos del presente acuerdo.

VIGÉSIMA TERCERA. - DOMICILIO: Para todos los efectos legales del presente acuerdo, será la ciudad de Bogotá D.C.

69

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 98 de 103

Para constancia se firma en Bogotá D.C. a los,

XX

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 99 de 103

(Se anexa documento en PDF)

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 100 de 103

**ANEXO No. 14
PROTECCIÓN A LA INDUSTRIA NACIONAL (LEY 816 DE 2003)**

NOTA: SÍRVASE DILIGENCIAR LA CASILLA DE NACIONALIDAD SEÑALANDO CON UNA EQUIS (x) SI EL PROPONENTE ES NACIONAL O EXTRANJERO

Según lo establecido en el artículo 2 de la Ley 816 de 2003 para apoyar la industria nacional a través del sistema de compras y contratación, en la evaluación de las Ofertas:

NACIONALIDAD DEL PROPONENTE	CONDICIÓN
	La oferta de servicios de origen nacional
	La oferta de servicios de origen extranjero que incorpore servicios nacionales

FIRMA DEL PROPONENTE REPRESENTANTE LEGAL

x _____

x _____

Nombre

x _____

Identificación

 ERU EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ <small>BOGOTÁ - COLOMBIA</small>	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA			
	Proceso de Gestión Contractual			
	Código:	FT-GC-DCE-02	Versión:	4.0
	Fecha:	11 de enero de 2018	Página:	101 de 103

EXPERIENCIA EN LA COMERCIALIZACION

No.	OBJETO DEL CONTRATO /PROYECTO	VALOR TOTAL DEL PROYECTO INMOBILIARIO COMERCIALIZADO	AREA COMERCIALIZADA	DESTINO/USO DEL PROYECTO INMOBILIARIO COMERCIALIZADO	FECHA DE INICIO Y FIN DEL PROYECTO INMOBILIARIO COMERCIALIZADO	ENTIDAD CONTRATANTE					NOMBRE DEL PROYECTO	PAIS
						NOMBRE	PERSONA CONTACTO	EMAIL	DIRECCION	TELEFONO		
1												
2												
3												

REPRESENTANTE LEGAL

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 102 de 103

ANEXO No. 16

AREA PRIVADA ADICIONAL PARA ENTREGA AL IPES

Área mínima 800 m2	Área ofertada adicional (incremento en rangos del 10% sobre el área mínima)
mínima 800 m2	

REPRESENTANTE LEGAL

 ERU EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA	
	Proceso de Gestión Contractual	
	Código: FT-GC-DCE-02	Versión: 4.0
	Fecha: 11 de enero de 2018	Página: 103 de 103

ANEXO No. 17

CRONOGRAMA GENERAL DEL PROYECTO

No.	HITO	MES
1	Vinculación al Patrimonio Autónomo Centro Internacional de Comercio Mayorista	1
2	Presentación de Diseños para no objeción de la junta del fideicomiso	
3	Obtención Licencia de Construcción del Proyecto	
4	Inicio Construcción del Proyecto	
5	Entrega y Escrituración Áreas privadas construidas al IPES *	
6	Fin de Construcción **	

* Tiempo máximo de entrega en el mes 48.

** Se entiende como fin de construcción cuando haya ejecutado el 100% del área contruida establecida en la licencia de construcción . En todo caso este periodo no podrá ser superior a 72 meses a partir del Hito 1.

REPRESENTANTE LEGAL

