

	DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR
	INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ

INTRODUCCIÓN

La Dirección Comercial en el marco de sus funciones, adelanta la identificación de predios susceptibles para comercializar a fin de diseñar estrategias y criterios que permitan ofrecerlos a entidades públicas o personas naturales o jurídicas del sector privado que se encuentren interesados en adquirirlos y/o tomarlos en arrendamiento. Esta identificación se realiza para predios bien sean de propiedad de la Entidad o de los patrimonios en los que ésta participa. Dentro de estos inmuebles está la manzana 22 de San Victorino, que cuenta con áreas que pueden ser aprovechadas temporalmente para la explotación comercial, a través de un esquema de negocio que permita arrendar los contenedores y los espacios de las plazuelas a pequeños comerciantes de la zona, contribuyendo de esta manera a la reactivación de la economía de un amplio sector de pequeños emprendedores y trabajadores afectados por la situación de aislamiento provocada por la emergencia del COVID 19.

1. ANTECEDENTES

Mediante el Acuerdo No. 643 del 12 de mayo de 2016, se fusionó por absorción METROVIVIENDA en la EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE BOGOTÁ D.C.- ERU, Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital, la cual en adelante se denominará la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.

La Entidad está sujeta al régimen de las Empresas Industriales y Comerciales del Estado y 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.

Tal y como lo establece el artículo 4º numeral 6) del Acuerdo 643 de 2016, la Empresa está facultada para desarrollar actividades relacionadas con el Sector Inmobiliario, así:

- a. *“Vender, comprar, administrar, construir, alquilar o arrendar inmuebles; promover y comercializar proyectos inmobiliarios, realizar consultoría inmobiliaria, y demás actividades relacionadas con el Sector Inmobiliario.”*

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

	DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR
	INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

Es así como, a través del contrato de fiducia mercantil - No. 005 celebrado el 6 de febrero de 2007 con Fiduciaria Bogotá – Patrimonio Autónomo denominado “*San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista*” se constituyó con anterioridad a la fusión el patrimonio autónomo, con el fin de promover el desarrollo inmobiliario de las manzanas 3, 10 y 22 del Barrio Santalnés.

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

Por esta razón, para dar cumplimiento al cronograma de ejecución contenido en la Resolución 0366 de 2015, la Empresa de Renovación Urbana (hoy Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.) como propietaria del suelo de la manzana 22, estableció los lineamientos, en el marco de la normativa vigente, contratando la construcción de las obras de urbanismo de la manzana 22.

De forma simultánea se 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 popular del sector, sin que esta alternativa sustituya el desarrollo del Proyecto Inmobiliario aprobado por la norma que rige el proyecto (construcción de un centro comercial de economía popular).

La instalación del mobiliario tipo contenedor, es temporal y se enmarca en el desarrollo del Plan Maestro de Espacio Público (contenidas en los artículos 29 y 30 del Decreto Distrital 215 de 2015, modificado por el Decreto Distrital 527 de 2014), el cual establece como unas de las operaciones estrategias de gestión económica del Plan Maestro de Espacio Público, las *Operaciones integrales de recuperación del espacio público y revalorización de inmuebles privados*

Diseñar y desarrollar, la construcción del mobiliario de la Red Pública, de los espacios análogos o los centros comerciales populares donde se localizarán los vendedores informales en proceso de organización.

(...)

El artículo 30 del citado Decreto Distrital, en relación a las Operaciones de construcción de espacios análogos y conexos con el espacio público, se establece que estas comprenden *diseño, la construcción, la gestión inmobiliaria y la ejecución del programa de ventas en los “(...) el espacios análogos, centros comerciales populares, recintos feriales y similares, con el propósito de mejorar el aprovechamiento del suelo, elevar la calidad del parque inmobiliario en zonas*

	DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR
	INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

amenazadas por fenómenos de deterioro urbanístico, y generar localizaciones alternativas para vendedores informales en proceso de organización. (...)”.

Con la Modificación del Plan de Implantación Resolución 0366 del 10 de abril de 2015, se ajusta el cronograma de ejecución del Plan de Implantación del Centro Internacional de Comercio Mayorista San Victorino, en consecuencia para dar cumplimiento con el mismo se hace necesaria la inclusión en la Fase Preoperativa de la implementación de un proyecto temporal que contempla la construcción de las obras de espacio público correspondientes a la manzana 22 del barrio Santa Inés, en concordancia con lo establecido en las Resoluciones 063 de 2005, 026 de 2013 y 0366 de 2015, y las demás normas que los modifiquen, así como el suministro, diseño, desarrollo e instalación de mobiliario para espacios análogos, espacios conexos y demás áreas útiles de los 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 modificado por el Decreto Distrital 527 de 2014 (Plan Maestro de Espacio Público), que hace parte del Proyecto SanVictorino.

Así las cosas, la instalación del mobiliario tipo contenedor, es de forma temporal y se enmarcó en el desarrollo del Plan Maestro de Espacio Público (contenidas en los artículos 29 y 30 del Decreto Distrital 215 de 2015 modificado por el Decreto Distrital 527 de 2014).

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

Como resultado de la invitación, el 4 de noviembre de 2016 se suscribió el contrato 03-2016, con el objeto de *“Prestación de servicios para la realización de la comercialización en arrendamiento, operación y administración de las unidades comerciales que componen el Proyecto Temporal de Mobiliario Urbano Tipo Contenedor en la Manzana 22 del Sector de San Victorino. ”*, con la Unión Temporal Century 21 Tercer Milenio, integrada por SERVICIOS FINANCIEROS INMOBILIARIOS S.A.S, sociedad identificada con el NIT. 900.076.385-1, BIENES 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.

Que durante el 2020, con ocasión al estado de emergencia sanitaria y las medidas de aislamiento previstas tanto por el gobierno nacional como distrital, las cuales contemplaron de manera temporal un aislamiento obligatorio por cuarenta, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., no efectuó convocatoria alguna que se relacione con el presente proceso; sin embargo, de acuerdo a la reactivación económica y las necesidades propias del sector terciario de bienes y servicios, particularmente en la temporada decembrina, se establece la pertinencia de efectuar el presente proceso de selección.

Sin perjuicio de lo anterior, la Empresa ha llevado a cabo tres convocatorias a fin de vincular un desarrollador para la ejecución del proyecto urbano en las manzanas 10 y 22, sin embargo, se

	DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR
	INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

cerraron sin obtener resultados favorables, en razón a que los participantes no cumplieron con todos los requisitos exigidos y fueron declaradas desiertas.

Por lo anterior, se hace necesario contar con un tercero (arrendatario), que podrá explotar comercial y económicamente el predio y el mobiliario tipo contenedor, para lo cual tendrá la posibilidad de subarrendar o establecer el vehículo jurídico que se considere pertinente, respetando las normas de orden público y lo dispuesto en el presente contrato. En todo caso, el número de espacios que puedan ser efectivamente utilizados, será el que aprueben las autoridades en el marco de los estudios de aforo y bioseguridad, lo cual será bajo responsabilidad y riesgo del contratista.

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

Este contrato se enmarca en las estrategias para la reactivación de la economía de la Ciudad y tiene como propósito contribuir a la revitalización inmediata del sector, con la inclusión de actores fundamentales; así mismo, permite la generación de ingresos para la Empresa por concepto de explotación de espacios comerciales del mobiliario.

Contempla además, espacios análogos, en pasajes y área conexas en patios al interior de la manzana bordeado por las agrupaciones de mobiliario tipo contenedor consolidándose como un componente totalmente articulado al programa y funcionamiento del espacio comercial, teniendo cuenta los protocolos de Bioseguridad.

En todo caso será responsabilidad exclusiva del arrendatario diseñar e implementar los espacios comerciales y obtener las aprobaciones a los aforos y protocolos de Bioseguridad que se requieran para la explotación comercial del área objeto del presente proceso.

3. DESCRIPCIÓN DE PROYECTO

El proyecto se desarrolla en un área útil de 18.254 m², en donde se encuentran instalados 208 contenedores de 20' y 40'. Esto garantizará la generación de una propuesta innovadora con espacios que promueva la competitividad económica, la inclusión social, el fortalecimiento de la cadena productiva y la promoción de los negocios para la ciudad.

Los contenedores se disponen en (6) seis Plazoletas, cada una de las cuales cuenta con baterías de baños y zona de restaurantes. Se ofrecen locales comerciales (88 de 4.88m² y 204 de 7.38m²), 16 restaurantes (8 de 14.76m² y 8 de 7.38m²), 4 cafés de 7.38m² y 6 contenedores para baños. Se disponen de espacios análogos, distribuidos en cada una de las plazoletas.

El complejo comercial está estructurado de la siguiente manera:

Disposición de los Catres (Distanciamiento)



1. Plazoleta 5 – Locales Comerciales, 4 restaurantes

- a. locales de 4.88m² (1er piso)
- b. locales de 7.38m² (1er piso)
- c. locales de 4.88m² (2do piso)
- d. restaurantes de 14.76m² (1er piso)
- e. restaurantes de 7.38m² (1er piso)

2. Plazoleta 6 – Locales Comerciales locales, 4 restaurantes, 1 café

- a. locales de 4.88m² (1er piso)
- b. locales de 7.38m² (1er piso)
- c. locales 4.88 (2do piso)
- d. restaurantes de 14.76m² (1er piso)
- e. café de 7.38m² (1er piso)

3. Plazoleta 3 – Locales Comerciales, 4 restaurantes, 1 café

- a. locales de 4.88m² (1er piso)
- b. locales de 7.38m² (1er piso)
- c. locales 4.88 (2do piso)

	DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR
	INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

- d. restaurantes de 14.76m² (1er piso)
- e. restaurantes de 7.38m² (1er piso)
- f. café de 7.38m² (1er piso)

4. Plazoleta 4 – Locales Comerciales, 4 restaurante, 1 café

- a. locales de 4.88m² (1er piso)
- b. locales de 7.38m² (1er piso)
- c. locales 4.88 (2do piso)
- d. restaurantes de 14.76m² (1er piso)
- e. Restaurantes de 7.38m² (1er piso)
- f. café de 7.38m² (1er piso)

5. Plazoleta 1 – Locales Comerciales, 1 café

- a. locales de 4.88m² (1er piso)
- b. locales de 7.38m² (1er piso)
- c. locales 4.88 (2do piso)
- d. café de 7.38m² (1er piso)

6. Plazoleta 2 – Locales Comerciales, 2 restaurantes

- a. locales de 4.88m² (1er piso)
- b. locales de 7.38m² (1er piso)
- c. locales 4.88 (2do piso)
- d. restaurantes de 7.38m² (1er piso)

El uso de los contenedores, particularmente los dispuestos para preparación de comidas está sujeto a las aprobaciones que al respecto expidan las entidades competentes.

Contenedores como Mobiliario Urbano - Contenedores Marítimos

Los contenedores marítimos están compuestos por un marco rígido usualmente construido en acero o aluminio, con paneles entre los miembros del marco, este último, es la parte estructural principal y está compuesto por las vigas, los rieles y cuatro postes esquineros con cuatro acoples de donde puede ser manipulado el contenedor.

Hacen también parte del marco los travesaños los cuales soportan el piso que normalmente está hecho de madera o estibas plásticas. En la parte trasera del contenedor hay dos puertas, las cuales están normalmente compuestas de paneles lisos o corrugados sobre el exterior, soportados por un marco desde el interior.

En las gráficas siguientes mostraremos sus partes:

	DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR
	INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

4.1. Objeto

Seleccionar un arrendatario que será el (la) encargado(a) de realizar la explotación comercial o económica del predio y el mobiliario tipo contenedor, ubicado en la manzana 22 del sector de San Victorino, entre las calles 9 y 10, y la carrera 11 y la avenida caracas.

4.2. Alcance al Objeto

El arrendatario podrá explotar comercial y económicamente el predio y el mobiliario tipo contenedor, para lo cual podrá subarrendar o establecer el vehículo jurídico que se considere pertinente, respetando las normas de orden público, la normatividad distrital y nacional, y lo dispuesto en el presente contrato. En todo caso, el número de espacios que puedan ser efectivamente utilizados, será el que aprueben las autoridades en el marco de los estudios de aforo y bioseguridad, lo cual será bajo absoluta responsabilidad y riesgo del Arrendatario.

4.3. Plazo de Ejecución

Cantidad	Unidad de tiempo
12	meses

Nota 1: En ningún caso el plazo de ejecución del contrato de arrendamiento podrá ser superior a los DOS AÑOS.

Nota 2: De acuerdo al tiempo previsto para la ejecución del contrato, deberá estimar el arrendatario que la explotación comercial no podrá exceder el mismo.

Nota 3: En todo caso el contrato de arrendamiento NO SERÁ OBJETO DE PRÓRROGA AUTOMÁTICA. En caso de requerirse una prórroga, las partes analizarán en su momento la necesidad de la suscripción de la respectiva modificación contractual, sin que sobrepase el término de los DOS AÑOS establecidos en la Nota No. 1.

Nota 4: EL ARRENDADOR informará con un plazo no menor a DOS MESES (2) al ARRENDATARIO de la terminación anticipada, en el evento que sea requerida. Este preaviso únicamente operará para los términos de las prórrogas pactadas, esto es después del mes No. 12.

4.4. Lugar de Ejecución

El lugar donde se ejecutará el Contrato que resulte de la adjudicación del proceso de contratación, será en la ciudad de Bogotá - Departamento de Cundinamarca, Manzana 22 del sector de San Victorino, entre las Calles 9 y 10, y la Carrera 11 y la Avenida Caracas - Bogotá D.C.

	DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR
	INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

5. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO ACELEBRAR Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

La modalidad de selección a utilizar será la de Contratación Directa, bajo el régimen privado previsto en el manual de contratación, y el contrato que se suscribirá corresponderá a un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Sin embargo, teniendo en cuenta la naturaleza jurídica de la Entidad, y que los recursos derivados de la presente contratación se invierten en desarrollo del objeto social, la EMPRESA ha querido realizar una invitación abierta a través de la plataforma SECOP II, donde cualquier posible interesado pueda acceder a la información del proceso y presentar su oferta; garantizando de esta manera la obtención de la propuesta del **MAYOR VALOR** favorable a los intereses la EMPRESA, sobre un activo que reviste importancia para la ENTIDAD y la Ciudad de Bogotá D.C. No obstante, es necesario aclarar que el contrato se suscribirá conforme a la instrucción que se imparta a la Fiduciaria para la contratación directa con el oferente que presente la **MAYOR PROPUESTA ECONÓMICA** y se encuentre HABILITADO.

Esta particularidad es excepcional, y sólo será implementada para este contrato de arrendamiento conforme a las justificaciones aquí expuestas.

Según lo dispuesto por el “*MANUAL OPERATIVO DEL FIDEICOMISO*” de Alianza Fiduciaria S.A., como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso Patrimonio Autónomo San Victorino Centro Internacional De Comercio Mayorista en el Capítulo Cuarto, en lo relacionado con las reglas generales para la contratación: “Los procesos de selección para Fideicomitentes Posteriores y Contratación Accesorias deberán regirse por el Manual Interno de Contratación de la ERU, en su régimen de derecho privado y serán adelantados en su trámite por el FIDEICOMITENTE GESTOR O INICIAL a nombre del Fideicomiso, e(sic) cual será el convocante y asumirá la posición contractual correspondiente a cada Proceso de Selección”

Teniendo en cuenta lo señalado en el numeral 2.2.6. del Manual Interno de Contratación de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, la modalidad de selección a utilizar será la de CONTRATACIÓN DIRECTA, bajo el régimen privado de contratación, conforme al numeral 2.2.6 de la Resolución 004 del 10 de enero de 2017, modificada por la resolución 437 de 2017, que establece lo siguiente:

- **“2.2.6. CONTRATACIÓN DIRECTA:** *Es la modalidad mediante la cual se contrata de manera directa con una persona natural o jurídica, consorcio y/o unión temporal u otras formas de asociación permitidas, cuando se haya demostrado la idoneidad y la experiencia directamente relacionada con el bien o servicio u obra que se pretende satisfacer, previa presentación de una propuesta favorable para los intereses de la Empresa y la cuantía sea inferior a cien (100) SMLMV.*

Además, se suscribirán mediante esta modalidad, independiente de la cuantía:

(...)

3. El arrendamiento de bienes inmuebles.

Para todos los efectos legales y contractuales, los Términos de Referencia y el contrato que de ella

	DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR
	INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

se derive se regirán por las reglas previstas en este documento, las normas civiles y comerciales colombianas, los principios de la contratación pública aplicables a la contratación de las Empresas Industriales y Comerciales del Estado y lo previsto en la Resolución 004 del 10 de enero de 2017 *Por "medio del cual se adopta el Manual de Contratación de la Empresa"*, el cual es aplicable frente a las relaciones contractuales con el Fideicomiso Patrimonio Autónomo San Victorino Centro Internacional De Comercio Mayorista, de conformidad con lo establecido en el Manual Operativo de Alianza Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso Patrimonio Autónomo San Victorino Centro Internacional De Comercio Mayorista.

El Patrimonio Autónomo denominado San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista no cuenta con un procedimiento establecido para este tipo de proceso de selección, por lo cual se dará seguimiento a lo establecido en estos Términos de Referencia.

Es necesario aclarar que si bien es cierto la modalidad de contratación para este objeto contractual es la Contratación Directa, la EMPRESA propendiendo por garantizar los principios de la función pública (Artículo 209 de la Constitución Política), la naturaleza jurídica de la Entidad, y la obtención del mayor valor económico por el activo, ha querido realizar una invitación abierta a través de la plataforma SECOP II, donde cualquier posible interesado pueda acceder a la información del proceso y presentar su oferta; garantizando de esta manera la obtención de la propuesta del **MAYOR VALOR** favorable a los intereses la EMPRESA.

Así mismo que si bien el contrato que se suscribirá se realizará conforme a la instrucción que se imparta a la Fiduciaria para la contratación directa con el oferente que presente la MAYOR PROPUESTA ECONÓMICA y que resulte HABILITADO, la Empresa busca a través de la invitación garantizar la transparencia y pluralidad de oferentes del mercado, invitando a la presentación de ofertas por parte de los posibles interesados que esté en la capacidad operativa de pagar el costo del arrendamiento más favorable para los intereses de LA EMPRESA.

Clasificación de Bienes y servicios de las Naciones Unidas:

Clasificación UNSPSC	Segmento	Familia	Clase	Producto	Nombre-Producto
80131601	80000000 Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	80130000 Servicios Inmobiliarios.	80131600	80131601	Corredores o agentes inmobiliarios
80131801			80131800	80131801	Administración de Propiedades
80131502			80131500	80131502	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

	DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR
	INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

6. ANÁLISIS DEL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO (Estudio del sector y de mercado), VALOR DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO)

En relación con el estudio de mercado y el correspondiente análisis de sector, remítase al documento denominado “**ANEXO. 1 ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO**”.

6.1. Presupuesto oficial estimado

El Presupuesto Estimado - PE para la base del canon de arrendamiento mensual mínimo a ofertar corresponde a la suma de **CIENTO NOVENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS DOCE MIL CUATROCIENTOS DOCE PESOS (\$193.412.412) M/CTE**, incluido el valor del IVA, costos, gastos, impuestos, tasas y demás contribuciones de orden nacional y local a que hubiere lugar en la ejecución completa y adecuada del objeto del proyecto, en consideración a las conclusiones del que se derivan del Estudio de Mercado para el proceso de Arrendamiento. El canon de arrendamiento mensual ofertado, será el criterio de evaluación para determinar el MAYOR VALOR DE LA PROPUESTA ECONÓMICA presentada. En caso de ofertar un canon de arrendamiento mensual inferior, la propuesta será RECHAZADA.

De otra parte, el presupuesto oficial estimado total corresponde a la suma de **DOS MIL TRESCIENTOS VEINTE MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS (\$2.320'948.944) M/Cte.** Incluido IVA. Este valor deberá ser utilizado para generar la póliza de seriedad de la oferta.

Nota 1: En todo caso, el valor final del contrato corresponderá a la aceptación de la OFERTA ECONÓMICA DE MAYOR VALOR PRESENTADA y que resulte HABILITADO, por el plazo establecido del presente contrato.

Nota 2: Todos los gastos, entre otros pero sin limitarse a ellos, de mantenimiento del predio, vigilancia, aseo, cafetería, servicios públicos, etc., y por, sobre todo, los costos asociados a las medidas de bioseguridad que deba implementar para la prevención y mitigación de las enfermedades infecciosas tales como el COVID-19 o cualquier otro que pueda existir, así mismo, los impactos económicos que pudieran generarse producto de la expedición de norma asociadas a las condiciones de bioseguridad y que pudieran tener impacto en la movilidad o transitabilidad de las personas, aforos máximos permitidos o a medidas adicionales que deban ser implementadas a efectos de garantizar la Bioseguridad, **deberán ser asumidos por cuenta y riesgo del ARRENDATARIO**, sin que para tal efecto y bajo ninguna circunstancia puedan ser trasladados al ARRENDADOR, condición que se entiende aceptada con la presentación de la propuesta.

El desconocimiento de estas condiciones de ejecución corresponderá exclusivamente al ámbito de responsabilidad del ARRENDATARIO, y en ningún caso serán causal de solicitud de reconocimientos económicos a la EMPRESA o PATRIMONIO AUTÓNOMO.

El valor ofertado deberá estar redondeado al peso, en caso de presentarse oferta con decimales, el Comité Evaluador procederá a ajustar el valor redondeándolo al peso y con él se realizará la evaluación económica, por lo que desde ahora el oferente acepta dicha condición y, por tanto, dado el caso, las consecuencias que de este ajuste se deriven.

	DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR
	INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

El proponente deberá considerar en su oferta todos los costos correspondientes al IVA, otros impuestos, tasas, contribuciones, retenciones o gravámenes que se causen con ocasión de la suscripción, ejecución, legalización, cierre y liquidación del Contrato a que hubiere lugar, del orden nacional o local.

Adicionalmente, tendrá en cuenta los costos de las pólizas incluidas en el numeral Garantías de los presentes Términos de Referencia y todos los demás impuestos que se generen por la celebración y ejecución del Contrato.

Es responsabilidad exclusiva del proponente realizar las averiguaciones, los cálculos y estimaciones que considere necesarios para elaborar su propuesta económica y, por ende, le asiste la obligación de consultar ante las diferentes entidades recaudadoras, los impuestos aplicables en caso de ser adjudicatario, todo esto enmarcado en el hecho de que el FIDEICOMISO, será el Contratante y realiza la contratación bajo el régimen jurídico del derecho privado.

El proponente deberá contemplar en su propuesta, que no habrá lugar a reajustes al valor del contrato, por cambio de vigencia.

6.2. Forma de Pago

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

7. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

7.1. Obligaciones del Arrendatario

El contratista, como parte de su labor de explotación comercial, tiene a su cargo la realización de las siguientes actividades:

- a) Realizar en el pago mensual ofertado, dentro de los primeros cinco (5) días calendario de cada mes.
- b) Realizar la respectiva promoción, publicidad y mercadeo de los espacios arrendados, en los respectivos medios y canales de comercialización propuestos por el arrendatario, que considere pertinentes.
- c) Realizar a su cuenta y riesgo las actividades de vigilancia, pago de servicios públicos, mantenimiento y administración operativa que sean requeridas para el correcto funcionamiento de la operación temporal.
- d) Realizar oportunamente los pagos de los servicios públicos generados en la operación.

	DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR
	INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

- e) Cubrir los costos directos e indirectos de operación y administración del bien arrendado considerando la implementación de los protocolos de bioseguridad que correspondan, de acuerdo a la normatividad vigente.
- f) Atender todas y cada una de las actividades encomendadas bajo los criterios de calidad y oportunidad, y estar sujetos a las directrices y lineamientos determinados y aprobados por el supervisor del proyecto.
- g) Responder a su cuenta y riesgo de cualquier obra, construcción o mejora que se haga. En consecuencia, serán del arrendador aquellas cosas que no se pueda desprender del predio sin afectarlo, sin que por eso tenga que pagar sumas o valor alguno por ellas y así lo acepta el arrendatario con la firma del contrato.
- h) Realizar las actividades y gestiones inherentes al objeto del contrato, que garanticen el buen funcionamiento del predio arrendado.
- i) Suscribir las pólizas establecidas en los presentes términos de referencia, previo al inicio de la ejecución del contrato.
- j) Entregar el predio desocupado y/o desalojado al momento de la terminación del plazo de ejecución contractual, para lo cual, por su cuenta y riesgo, deberá realizar todas las acciones jurídicas, administrativas, policivas, etc., que considere pertinentes a efectos de cumplir a entera satisfacción esta obligación.
- k) Presentar los informes que considere pertinentes el supervisor del contrato.
- l) Dar cumplimiento estricto a las normas expedidas por el Gobierno Nacional y Distrital.
- m) Diseñar, implementar, asumir, pagar, responder a su cuenta y riesgo de todos los protocolos de Bioseguridad y medidas establecidas por el Gobierno Nacional y Distrital para el tratamiento, mitigación y control, entre otros, de las enfermedades infecciosas tales como el COVID-19 o cualquier otro que pueda existir.
- n) Instalar iluminación de borde, por su cuenta y riesgo, que facilite una operación segura permanente.

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

	DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR
	INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

7.2. Obligaciones del Supervisor:

Serán obligaciones las siguientes:

- a) Suministrar la información necesaria y oportuna para el desarrollo del objeto a contratar.
- b) Dar respuesta oportuna a las solicitudes del contratista
- c) Impartir las directrices y orientaciones generales para el desarrollo del contrato
- d) Avisar al comité fiduciario del Patrimonio Autónomo Derivado San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista con un plazo no menor de DOS (2) meses, en caso de requerirse la terminación anticipada por necesidad de disponer del predio para la solución definitiva del Centro Internacional de Comercio Mayorista, de conformidad con lo previsto en la nota No. 4 de la cláusula del plazo de ejecución.

7.3. Obligaciones de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en calidad de contratante, vocera y administradora del Patrimonio Autónomo San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista”:

- a) Recibir el canon de arrendamiento del contrato.
- b) Dar aviso al ARRENDATARIO de la terminación anticipada en los términos establecidos de conformidad con la Nota No. 4 de la cláusula del plazo de ejecución.
- c) Suscribir el Contrato con el proponente que resulte seleccionado en el marco del presente proceso de selección.
- d) Aprobar la garantía única constituida por el ARRENDATARIO, siempre y cuando sea expedida de conformidad con las condiciones establecidas en el contrato.
- e) Dar respuesta oportuna a las solicitudes del ARRENDATARIO.
- f) Adelantar las reclamaciones a que haya lugar y cuando sea necesario hacer efectivas las garantías que se constituyan a favor del Fideicomiso, previa instrucción del Comité Fiduciario, y designación del profesional que adelantará la dicha gestión, el cual será contratado con los recursos del Fideicomiso.
- g) Atender las recomendaciones y sugerencias de los órganos contractuales del PATRIMONIO AUTÓNOMO y convocar las sesiones del Comité Fiduciario, cuando se requiera deliberar sobre este Contrato.
- h) Las demás que le imponga su condición, necesarias para garantizar el cabal cumplimiento del objeto del contrato

8. CONDICIONES

8.1. Canon de arrendamiento

El valor referido al canon de arrendamiento, corresponderá a la oferta económica seleccionada.

Es pertinente precisar que, **la totalidad de los costos de administración y operación serán a costo del arrendatario y se consideran incluidos y considerados en su oferta, por lo cual ni la**

	DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR
	INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

Empresa ni el Patrimonio Autónomo, realizarán pagos u aportes por estos conceptos durante la vigencia del contrato.

8.2. Vehículo para la administración de los recursos

A través del contrato de fiducia mercantil suscrito con Alianza fiduciaria, como vocera del patrimonio autónomo San Victorino, se administrarán los recursos que genere para la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C. la operación del proyecto temporal.

Derecho Uso de Espacio: Pago del valor del derecho de uso de espacio comercial por concepto de los cánones de arrendamiento, según la oferta presentada y seleccionada en el proceso.

El contratista, consignará en el Encargo Fiduciario el quinto día calendario de cada mes, el 100% del valor que le corresponde a la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C. por concepto de uso de los espacios comerciales colocados, incluso en el evento que los clientes a la fecha no hayan cancelado su obligación.

8.3. Características de operación jurídica del contratista

El negocio jurídico que se deriva de esta convocatoria se constituye en la selección de un arrendatario que explote comercialmente el complejo comercial “ *Proyecto Temporal de Mobiliario Tipo Contenedor*”, ubicado en la Manzana 22 del sector de San Victorino, entre las Calles 9 y 10, y la Carrera 11 y la Avenida Caracas, que tras la decisión sobre la mejor oferta y la respectiva suscripción del contrato, tendrá la autorización para realizar la comercialización, operación y administración del complejo comercial.

a. Protocolos de bioseguridad

En consideración a la situación actual y observando las disposiciones de bioseguridad que deben tenerse en cuenta, el contratista debe cumplir las medidas consagradas en la Resolución número 000666 de 2020 del 24 de abril 2020 “ *Por medio de la cual se adopta el protocolo general de bioseguridad para mitigar, controlar y realizar el adecuado manejo de la pandemia del Coronavirus COVID-19* expedida por el Ministerio de salud y protección social, y las demás normas nacionales o distritales que la complementen o sustituyan.

9. FUENTE DE LOS RECURSOS

N/A

10. CONDICIONES DE PARTICIPACIÓN

10.1. REQUISITOS MÍNIMOS HABILITANTES

Los requisitos habilitantes se encuentran agrupados así:

	DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR
	INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

FACTOR DE VERIFICACIÓN	MÉTODO DE EVALUACIÓN	RESULTADO
CAPACIDAD JURÍDICA	VERIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO	HABILITADO / NO HABILITADO
CAPACIDAD TÉCNICA	VERIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO	HABILITADO / NO HABILITADO
CAPACIDAD FINANCIERA	VERIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO	HABILITADO / NO HABILITADO
VERIFICACIÓN SARLAFT	VERIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO	HABILITADO / NO HABILITADO

10.2. REQUISITOS JURÍDICOS HABILITANTES

El cumplimiento de los requisitos jurídicos no otorga puntaje alguno, pero será objeto de verificación, en la medida en que son requisitos habilitantes para la participación en el proceso de selección.

a) Carta de Presentación de la Propuesta

La carta de presentación de la oferta tiene como finalidad que el proponente exprese de manera clara e inequívoca que conoce la totalidad de los términos de la referencia, 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 con la sola suscripción de la carta de presentación, manifiestan bajo la gravedad de juramento que no se encuentran incurso 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.

Lo anterior considerando que, la Ley 1474 del 12 de julio de 2011, Estatuto Anticorrupción consagró que *quedará inhabilitado el contratista que haya sido objeto de la imposición de “cinco (5) o más multas durante la ejecución de uno o varios contratos, durante una misma vigencia fiscal” o de “dos (2) multas y un (1) incumplimiento durante una misma vigencia fiscal”, en ambos casos con una o varias entidades estatales, y que esta inhabilidad “se extenderá por un término de tres (3) años, contados a partir de la inscripción de la última multa o incumplimiento en el Registro Único de Proponentes, de acuerdo con la información remitida por las entidades públicas.* La inhabilidad pertinente se hará explícita en el texto del respectivo certificado. A su vez, preceptúa la citada norma que, *la inhabilidad extenderá a los socios de sociedades de personas a las cuales se haya declarado esta inhabilidad, así como las sociedades de personas de las que aquellos formen parte con posterioridad a dicha declaratoria.*

Si es persona jurídica, deberá ser suscrita por el representante legal o por quien se encuentre facultado conforme a la ley y los estatutos sociales, se pueda verificar mediante certificado de existencia y representación legal. 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.

	DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR
	INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

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 ha leído, entendido y que puede garantizar el cumplimiento total de las obligaciones y especificaciones técnicas contenidas en los términos de referencia y sus anexos, por lo cual en caso de resultar proponente seleccionado 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 comunicados de manera electrónica a través de la plataforma SECOP II e igualmente deberá indicar el correo correspondiente.

b) Documentos relacionados con la existencia y representación legal del oferente

Para Personas Jurídicas:

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 por la Cámara de Comercio de la ciudad donde opere la oficina principal y de la sucursal (en caso de presentarse a través de ésta) que suscribirá el contrato, el cual deberá encontrarse renovado, 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.

Para 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 (en caso de presentarse a través de ésta), 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 de acuerdo con la normatividad aplicable al 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, acreditar una antigüedad no inferior a diez (10) años y que su duración, no es inferior al plazo de ejecución del contrato y por lo menos (5) años más, 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.

Para Persona natural:

Para el caso de un proponente persona natural singular, se deberá anexar copia del Certificado de Matrícula Mercantil del establecimiento de comercio en caso de encontrarse obligado a ello en virtud del artículo 28 del Código de Comercio, de conformidad con la actividad realizada, debidamente renovado, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días calendario anteriores a la fecha de cierre del presente proceso.

	DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR
	INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

En caso de presentarse como persona natural singular (personas naturales), que no ejerzan actos mercantiles en virtud del artículo 23 del código de comercio, deberá allegar única y exclusivamente la copia del documento de identidad.

Para estructuras plurales:

El objeto social de al menos uno los integrantes del mismo, si se trata de un proponente plural, debe contemplar las actividades o del objeto del presente proceso de contratación, de acuerdo con el certificado de existencia y representación legal o el documento que haga sus veces.

10.3. ACREDITACIÓN DE LA CAPACIDAD JURÍDICA

Los proponentes deberán tener capacidad jurídica para la presentación de su propuesta, así como para la celebración y ejecución del Contrato, de conformidad con las previsiones contenidas en el Código Civil y en el Código de Comercio, según sea el caso. Para las personas naturales, la capacidad jurídica será la prevista en el artículo 1502 del Código Civil y para las personas jurídicas, la prevista en el artículo 99 y siguientes del Código de Comercio, siempre que el representante legal cuente con las autorizaciones requeridas para participar en el proceso de selección.

Los proponentes deberán contar con la debida representación de la persona jurídica en cuyo nombre actúa, por lo cual 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.

10.3.1. Estructuras plurales

Además de los documentos requeridos para las personas jurídicas, los miembros de estructuras plurales, deberán aportar el documento en original o copia de su constitución firmado por los integrantes, para el efecto el documento de constitución según el caso, deberá contener como mínimo la información señalada en el ANEXO 4. MODELO CONFORMACIÓN ESTRUCTURAPLURAL.

	DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR
	INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

Este documento deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Si los proponentes desean participar como Estructuras Plurales, 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 Alianza Fiduciaria S.A. y la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.
- b. La persona que para todos los efectos legales representará la Estructura Plural, deberá tener facultades amplias y suficientes para obligar y responsabilizar a todos los integrantes de la Estructura Plural. En el documento se deben señalar, además, las reglas básicas que regulen las relaciones entre los miembros de la Estructura Plural y/o su responsabilidad.
- c. En el documento se deben señalar, además, las reglas básicas que regulen las relaciones entre los miembros y su responsabilidad, la cual para cualquiera de las figuras asociativas deberá ser solidaria tanto frente al proyecto como respecto del cumplimiento de las obligaciones independientemente de su porcentaje de participación.
- d. Los integrantes de la Estructura Plural deben cumplir los requisitos legales y acompañar los documentos requeridos para efectos legales, como si fueran a participar en forma independiente.
- e. El objeto social de todos los integrantes de la Estructura Plural debe comprender la realización de actividades relacionadas con el objeto de este proceso de selección.
- f. La carta de presentación debe estar firmada por el Representante Legal que hayan designado los integrantes de la Estructura Plural 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) comotal.
- g. En caso de resultar adjudicatarios de la invitación, para la suscripción del contrato deberán presentar el respectivo Número de Identificación Tributaria NIT, (si la estructura así lo requiere).
- h. Los integrantes de la Estructura Plural no pueden ceder sus derechos a terceros, sin obtener la autorización previa y expresa de Alianza Fiduciaria S.A. y la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.
- i. En ningún caso podrá haber cesión del contrato entre quienes integran la Estructura Plural.
- j. Las Estructuras Plurales deberán presentar los documentos de existencia y representación legal o registro mercantil según corresponda que, para cada uno de los integrantes, expida la Cámara de Comercio o la autoridad competente, de las personas Jurídicas o naturales (salvo personas naturales no obligadas a estar inscritas en el registro mercantil).
- k. La Estructura Plural deberá contar con un representante legal, y un suplente, 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 a la contratación.
- l. Los representantes legales de las personas jurídicas que conformen o hagan parte de una Estructura Plural, aportarán con la propuesta la autorización o poder de la Junta de Socios, que los faculte para ofrecer, contratar y conformar Estructuras Plurales. Este requisito se exigirá en los casos en que esta facultad se encuentre restringida.
- m. El documento en el que se exprese la voluntad de presentar la propuesta en Estructuras Plurales deberá ir acompañado de los documentos (a manera de referencia se señalan los siguientes, sin limitarse a éstos: certificados de cámara de comercio, actas de junta directiva, poderes) 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.

	DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR
	INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

n. La duración de las personas jurídicas que se constituyan como Estructuras Plurales deberá ser por lo menos la misma del plazo del contrato derivado del presente proceso de selección y cinco (5) años más.

o. Los integrantes de las Estructuras Plurales, no podrán integrar otros Estructuras Plurales que hayan presentado propuesta para el presente proceso, ni tampoco podrán hacerlo de manera independiente; en caso de ocurrir será causal de rechazo para todas las propuestas que éste integre o presente. p. No se aceptarán propuestas bajo la modalidad de promesa de deconformación.

Nota: La presentación de una forma asociativa o de un subcontrato no modifica en ningún caso la integralidad que existe para el desarrollo del contrato que para todos los efectos es uno solo. La Empresa y El Fideicomiso, sin importar cualquiera de las formas aquí descritas consideran que la propuesta es integral y la responsabilidad de todas las etapas es del Contratista que suscribe el contrato derivado del presente proceso de selección.

10.4. GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA:

El proponente debe constituir una garantía de seriedad de la oferta que ampare la seriedad de su propuesta, en los términos y condiciones estipulados en los términos de referencia, expedida por una compañía aseguradora, vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia y con amplia experiencia en el ramo de aseguramiento. 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.

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.

Para su constitución deberá tenerse en cuenta la siguiente información:

TOMADOR:	El proponente, en caso de persona jurídica, deberá incluir la razón social como registra 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.
BENEFICIARIO:	-ALIANZA FIDUCIARIA S.A., COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL "FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO SAN VICTORINO CENTRO INTERNACIONAL DE COMERCIO MAYORISTA. NIT 830.053.812-2 -EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ. NIT No. 830.144.890-8
AFIANZADO:	- El proponente (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

	DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR
	INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

	<p>Certificado de la Cámara de Comercio o su equivalente establezca que la firma podrá identificarse con la sigla).</p> <p>- 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.</p>
VIGENCIA:	Cuatro (04) meses contados a partir de la fecha límite para presentar ofertas. En caso de requerirse ampliación de la vigencia de la propuesta, la vigencia de la garantía de seriedad deberá ser igualmente ampliada.
CUANTÍA:	Por el 10% del valor del PRESUPUESTO ESTIMADO TOTAL (2.320'824.824) para el presente proceso de selección.
AMPARO:	El texto de la garantía deberá indicar textualmente el número, año, objeto del proceso al que se presenta.
FIRMAS:	Deberá ser suscrita por quien la expide y por el proponente.

Si se llegare a prorrogar los términos de cierre y selección o del perfeccionamiento del contrato, 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, a los cuales se obliga el garante, pese a no estar expresamente indicados en la póliza

1. La no suscripción del contrato, 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 o del término previsto para la suscripción contrato se prorroguen, 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 período de validez especificado.

Deberá anexarse la correspondiente póliza debidamente firmada por el proponente, el recibo de pago, el sello de pago en la carátula de la misma o constancia de pago expedida por la aseguradora. La póliza debe estar referida expresamente al presente proceso. En caso de no allegar este requisito no se entenderá la oferta como hábil.

Alianza Fiduciaria S.A. como administradora y vocera del Fideicomiso 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.

10.5. COMPROMISO DE TRANSPARENCIA

	DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR
	INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

Se utilizará el formulario previsto en el correspondiente ANEXO 2, debidamente diligenciado y suscrito por el interesado, su representante legal o apoderado. Si el proponente no incluye el compromiso o si incluyéndolo no está suscrito por el proponente, se le solicitará hacerlo, para lo cual el proponente deberá responder dentro del término establecido.

- 10.6.** Estar al día en el pago de los aportes al sistema general de seguridad social y aportes parafiscales

Para el efecto de verificar este requisito, los proponentes deberán presentar con la propuesta el ANEXO 2 - MODELO CERTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 50 LEY 789 DE 2002 Y LEY 828 DE 2003 PERSONA JURÍDICA O DE PERSONA NATURAL ANEXO 3.

- **Personas Jurídicas:**

Cuando 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 copia de la CEDULA DE CIUDADANÍA, TARJETA PROFESIONAL Y CERTIFICACIÓN DE ANTECEDENTES DE LA JUNTA CENTRAL DE CONTADORES VIGENTE.

	DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR
	INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

- **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 PERSONANATURAL.

- **Estructuras Plurales:**

En caso de estructuras plurales cada uno de sus miembros integrantes que sea persona jurídica o natural, deberá cumplir con este requisito.

10.7 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.

10.8. Registro Tributario - RIT

El proponente seleccionado del proceso deberá allegar el Registro de Información Tributaria, como requisito para la suscripción del contrato.

10.9. 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.

10.10. Boletín De Responsables Fiscales

El comité evaluador verificará si el interesado se encuentra señalado en el último Boletín de Responsables Fiscales de la Contraloría General de la República de la persona natural y del representante legal de la persona jurídica individual. En todo caso, el proponente podrá adjuntar dicha certificación a su propuesta.

10.11. Certificado del sistema de información y registro de sanciones y causas de inhabilidad –SIRI-vigente, expedido por la Procuraduría General de la Nación

El comité evaluador 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.

10.12. Certificado de Antecedentes Judiciales

	DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR
	INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

El comité evaluador consultará y verificará, de la página Web de Policía Nacional de Colombia los antecedentes penales de las personas naturales, del representante legal de la persona jurídica individual, de los representantes legales de las figuras asociativas que van a participar en el presente proceso.

10.13. Consulta RNMC

El comité evaluador 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 y de los integrantes de estos que presenten propuesta en el presente proceso

10.14. CERTIFICADO DE ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS DE LA PERSONA JURÍDICA Y EL REPRESENTANTE LEGAL EXPEDIDO POR LA PERSONERÍA DE BOGOTÁ.

El comité evaluador verificará, verificará el Certificado de antecedentes disciplinarios de la persona jurídica y el Representante Legal expedido por la Personería de Bogotá. El comité evaluador consultará en los antecedentes de los representantes legales del proponente de cada uno de los integrantes de las estructuras plurales en la página web de la Personería de Bogotá.

10.15. Verificación Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos Y de La Financiación Del Terrorismo- SARLAFT

Será una condición habilitante para el Proponente, la culminación satisfactoria del proceso SARLAFT con que cuenta Alianza Fiduciaria S.A., lo cual se desarrollará conforme las disposiciones legales y reglamentarias respecto de los proponentes (persona natural o jurídica), por cada uno de sus miembros y su representante legal, esta evaluación incluye, entre otros aspectos, consultas en listas vinculantes para Colombia y listas de control del riesgo LAFT, la verificación de las personas naturales y/o jurídicas, hasta sus beneficiarios finales, en cuanto al origen y destino de los recursos o cualquier situación, información pública, procesos judiciales o menciones asociadas a delitos fuente de lavado de activos, que puedan exponer a un riesgo legal, reputacional o de contagio a Alianza o las entidades asociadas, en cumplimiento de lo establecido en el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo–SARLAFT adoptado por la Compañía, lo cual será verificado en la etapa de evaluación de las propuestas hasta antes de la publicación del informe de evaluación, y para el efecto solicitará la información requerida al evaluador.

Con la presentación de la propuesta se entenderá otorgada la autorización para realizar esta verificación, la cual será realizada por Alianza Fiduciaria S.A.

A partir de la aplicación del Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo–SARLAFT y realizados los análisis y consultas correspondientes al Proponente; si durante el desarrollo del proceso de selección se evidencia en cualquier momento algún tipo de alerta en aplicación del SARLAFT respecto del Proponente, sus socios, sus asociados y/o sus representantes legales o administradores, esto será considerado una causal objetiva para inhabilitar al Proponente dentro el proceso de selección que se regula en estos términos de referencia, y será

	DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR
	INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

causal de rechazo e inadmisión inmediata de la propuesta presentada, situación que acepta el proponente con la presentación de su propuesta.

La Alianza Fiduciaria S.A., como vocera y administradora, verificará que el proponente, cada uno de sus miembros y su representante legal no se encuentren reportados en el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo SARLAFT. En consecuencia, con la presentación de la propuesta se entenderá otorgada la autorización para realizar esta verificación, la cual será realizada por La Fiduciaria Colpatria, al menos un (1) día hábil antes de la fecha prevista para la publicación del informe de evaluación de la propuesta y para el efecto solicitará la información requerida al evaluador.

Para el efecto, el proponente deberá adjuntar y/o diligenciar los documentos descritos en la LISTA DE CHEQUEO descrita en el presente numeral.

Los archivos referidos deberán presentarse, junto con la propuesta: LISTA DE CHEQUEO - DOCUMENTACION / PERSONA JURIDICA:

- Fotocopia legible Cedula de Ciudadanía del Representante Legal. (No deberá anexarla nuevamente, se verificará dentro de los documentos aportados con la propuesta)
- RUT actualizado (Deberá aportar copia)
- Certificado de existencia y representación legal (No mayor a 30 días. No deberá anexarlo nuevamente, se verificará dentro de los documentos aportados con la propuesta).
- Estados Financieros (Último corte) Firmada por el Representante legal - Revisor fiscal - Contador público. (Deberá aportar copia)
- Composición Accionaria, hasta llegar a beneficiario final, con nombre e identificación de accionistas con porcentaje de participación igual o superior al 5%, con fecha de expedición no mayor a 30 días, firmado por el Representante Legal, Contador o Revisor Fiscal (Si no están en el Certificado de Cámara de Comercio especificados como accionistas o en las notas de los Estados Financieros).
- Declaración de Renta Ultimo año Gravable. (Deberá aportar copia)

LISTA DE CHEQUEO - DOCUMENTACIÓN / PERSONA NATURAL:

- Fotocopia legible Cedula de Ciudadanía. (No deberá anexarla nuevamente, se verificará dentro de los documentos aportados con la propuesta)
- Soporte origen de recursos: Certificado laboral no mayor a 30 días en donde especifique cargo, fecha de ingreso, salario o certificado de ingresos y retenciones último año gravable o desprendibles de pago de los últimos 2 meses o declaración de renta del último periodo gravable o documento equivalente o fotocopia de los tres (3) últimos extracto bancarios o Estados Financieros firmados por contador público o certificado público o certificado expedido por contador público (remitir tarjeta de profesional de contador). (Deberá aportar copia)

	DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR
	INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

EXPERIENCIA TÉCNICA HABILITANTE DEL PROPONENTE. “El proponente deberá acreditar la experiencia técnica habilitante mediante la presentación de máximo dos (2) contratos iniciados, ejecutados y terminados a la fecha de cierre del presente proceso de selección, cuyo(s) objeto(s) o actividades u obligaciones contractuales se relacionen con la comercialización o administración de contratos de arrendamiento u otras figuras jurídicas relacionadas con las actividades referidas a la explotación económica o comercial de inmuebles, que sumados sean iguales o superiores a uno punto cinco (1.5) veces el valor del canon mensual de arrendamiento, el cual equivale a trescientos treinta (330) SMLMV.”

Nota 1: La experiencia que se pretende hacer valer, debe ser experiencia resultante de contratos ejecutados en el territorio colombiano en concordancia con la normatividad vigente y las condiciones establecidas en el presente documento. Para efectos de verificar el valor del contrato en pesos constantes del 2020, se actualizará el valor de acuerdo con la siguiente tabla:

Año	Salario mínimo mensual
2001	\$286.000,00
2014	\$ 616.000,00
2015	\$ 644.350,00
2016	\$ 689.455,00
2017	\$ 737.717,00
2018	\$ 781.242,00
2019	\$ 828.116,00
2020	\$ 877.803,00

Se determinará la fecha de terminación del contrato y se convertirá el valor a pesos del 2020 aplicando la siguiente fórmula:

$$\text{Valor } \$ 2020 = \text{Valor } \$ \text{ año } i * \frac{\text{SMMLV } 2020}{\text{SMMLV } i}$$

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

El valor actualizado será aproximado a valor entero más cercano.

En consecuencia, el proponente deberá presentar las certificaciones de la experiencia, o acta de terminación, o de recibo definitivo y/o satisfacción o de liquidación que se pretendan hacer valer y deberá diligenciar el ANEXO 5.

A continuación, se describen las condiciones para la acreditación de experiencia

NOTA 1: El proponente que se presente bajo una estructura plural, deberá acreditar entre los integrantes, de conformidad con la participación dentro de la misma, la totalidad de experiencia requerida, en las condiciones relacionadas en el presente numeral.

NOTA 2: Si los contratos aportados para acreditar la experiencia se ejecutaron bajo la modalidad de alguna estructura plural; la experiencia se afectará por el porcentaje de participación que tuvo el integrante en la estructura plural anterior.

Las certificaciones de la experiencia, o acta de terminación, o de recibo definitivo y/o satisfacción o de liquidación que respalden la información reportada en los anexos deberán tener en cuenta los siguientes aspectos:

	DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR
	INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

- Para contratos públicos, los documentos deberán ser suscritos por el funcionario competente de cada entidad contratante o el supervisor del contrato. Para contratos con empresas privadas, las certificaciones deberán ser suscritas por el representante legal.
- Cuando la experiencia a aportar haya sido obtenida de manera directa con la Empresa, el proponente indicará en su propuesta el número, fecha y objeto del contrato que solicita tener como soporte de su experiencia, y se validará el mismo conforme lo dispone la ley anti-trámites. No obstante, lo anterior, el comité evaluador podrá solicitar información adicional, si así lo requiere. En todo caso, aunque el proponente aporte la experiencia, el comité evaluador se reserva el derecho de solicitar otro documento adicional o hacer las verificaciones correspondientes directamente, sobre la información relacionada en el ANEXO 5. EXPERIENCIA MÍNIMA HABILITANTE.

11. REQUISITOS FINANCIEROS HABILITANTES

Teniendo en cuenta las características del proceso, para definir los requisitos financieros habilitantes se establecieron parámetros que permitan garantizar la disponibilidad de recursos y capacidad financiera.

Indicadores Financieros para el Proceso

Los siguientes requisitos financieros exigidos, serán objeto de verificaciones por parte del Comité Evaluador designado. Para acreditar los mismos el proponente debe presentar el Registro Único de Proponentes y/o los estados financieros y/o balance general a 31 de diciembre de 2019 avalado según corresponda, en donde se especifiquen la información financiera y capacidad financiera. En el caso que el proponente sea una estructura plural, se deberá anexar la misma información de cada uno de sus integrantes. Para la totalidad de los indicadores de la estructura plural el cumplimiento se medirá con la sumatoria o promedio ponderado de los integrantes, pero podrá ser cumplido por uno, varios o la totalidad de los integrantes.

Para la definición de los índices de liquidez, endeudamiento y razón de cobertura de intereses, se analizó la información Financiera-NIIF, con corte a 31 de diciembre de 2019, de las empresas requeridas por la Superintendencia de Sociedades, para el sector relacionado.

Índices De La Capacidad Financiera

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

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

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

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

	DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR
	INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

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

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

Dicho indicador financiero debe ser mayor o igual al 30% del presupuesto oficial

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

INDICADOR	FÓRMULA INTERESADO INDIVIDUAL	FÓRMULA PROPONENTES ESTRUCTURA PLURAL
CAPACIDAD FINANCIERA		
Capital de Trabajo	$CT = AC - PC$	$\sum_{i=1}^n ACi - \sum_{i=1}^n PCi$
Nivel de Endeudamiento	$NE = \frac{PT}{AT}$	$\frac{\sum_{i=1}^n (PTi * \%I)}{\sum_{i=1}^n (ATi * \%I)}$

Donde,

CT: Capital de Trabajo
 NE: Nivel de Endeudamiento
 AC: Activo Corriente
 PC: Pasivo Corriente
 ACi: Activo Corriente de cada uno de los integrantes del interesado
 PCi: Pasivo Corriente de cada uno de los integrantes del interesado
 PT O P: Pasivo Total
 PTi: Pasivo Total de cada uno de los integrantes del interesado
 AT: Activo Total
 ATi: Activo Total de cada uno de los integrantes del interesado

Capacidad Organizacional

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

Rentabilidad del Patrimonio: $\text{Utilidad Operacional} / \text{Patrimonio} = \text{mayor o igual a } 0\%$

Rentabilidad del Activo: $\text{Utilidad Operacional} / \text{Activo Total} = \text{mayor o igual a } 0\%$

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

	DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR
	INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

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

Para efectos de calcular los indicadores previamente señalados, se deberán tener en cuenta las siguientes fórmulas:

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

Donde,

PT O P: Pasivo Total

PTi: Pasivo Total de cada uno de los integrantes del interesado

AT: Activo Total

ATi: Activo Total de cada uno de los integrantes del interesado

%I: Porcentaje de participación de cada uno de los integrantes del interesado

UO: Utilidad Operacional

UOi: Utilidad Operacional de cada uno de los integrantes del interesado

RP: Rentabilidad del patrimonio

RA: Rentabilidad del activo

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

El indicador deberá ser cumplido por el proponente plural en su conjunto con independencia de que uno o varios de los integrantes no lo cumplan de manera individual.

El indicador de Capital de Trabajo, en el caso de los consorcios o las uniones temporales se calculará con la siguiente fórmula

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

Donde n es el número de integrantes del oferente plural (unión temporal, consorcio o promesa de sociedad futura).

	DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR
	INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

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

Nota 3: En caso que, por la naturaleza de algunos indicadores, se tenga denominador cero (0), la división daría una indeterminación y no habría un indicador lógico. El comité evaluador realizará el análisis respectivo, con el fin de verificar el cumplimiento del requisito.

Serán causales de rechazo de la oferta

- a. El rechazo de la evaluación Sarlaft por parte de Alianza Fiduciaria
- b. Que el proponente o uno de sus integrantes se encuentre sancionado o en proceso de incumplimiento contractual por parte de la ERU.

12. CRITERIOS DE EVALUACIÓN DE PROPUESTAS

El valor económico de propuesta presentada del canon de arrendamiento mensual deberá incluir el IVA. Es decir, se entenderá que, en los términos de referencia donde se exprese EL MAYOR VALOR ECONÓMICO éste incluirá el IVA. Es indispensable que se incluya el IVA en el ofrecimiento económico para hacer la respectiva evaluación. En el evento en que la propuesta económica no contemple o discrimine el IVA, la propuesta será **RECHAZADA**.

De otra parte, en el evento en el que la propuesta económica esté discriminada entre el canon de arrendamiento e IVA, el comité evaluador procederá a realizar la suma aritmética de los valores y el valor final será objeto de evaluación económica de la propuesta.

El proceso de selección culminará dependiendo del resultado de la evaluación realizada que ubicará en el primer orden de elegibilidad a la OFERTA ECONÓMICA DE MAYOR VALOR. La determinación de la oferta de mayor valor se realizará, así:

Una vez cumplida la fecha y hora del cierre, EL CONVOCANTE realizará la validación de las ofertas económicas presentadas en la plataforma SECOP II, ubicando en el primer orden de elegibilidad a la de MAYOR VALOR y las siguientes de manera descendente conforme a este valor. Este listado, con la ubicación del orden elegibilidad, será publicado en la plataforma SECOP II conforme a lo señalado en el cronograma.

El comité evaluador designado para tal efecto, realizará la evaluación de los criterios habilitantes **únicamente** a la propuesta ubicada en el primer orden de elegibilidad, por efectos de corresponder al mayor económico ofertado. En caso de requerir subsanaciones y/o aclaraciones, EL CONVOCANTE las realizará conforme a lo previsto en el cronograma.

En caso de que el oferente ubicado en el primer orden de elegibilidad no cumpla con alguno de los requisitos habilitantes luego de haber cumplido el tiempo de subsanación, su oferta será rechazada, razón por la cual EL CONVOCANTE procederá a la validación de los requisitos habilitantes del proponente ubicado en el segundo orden de elegibilidad y así sucesivamente.

	DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR
	INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

Luego de realizada la verificación de los requisitos habilitantes y que se encuentre habilitado, la decisión se informará mediante instrucción impartida a la Fiducia emitida por parte de los miembros de la junta del fideicomiso (Comité Fiduciario), en la cual se indique la decisión frente a la oferta seleccionada, para que se proceda a realizar la suscripción del contrato de manera directa.

En caso de no contar con proponentes habilitados como resultado del proceso de evaluación, la decisión se informará mediante instrucción impartida a la Fiducia por parte de los miembros de la junta del fideicomiso (Comité Fiduciario), en la cual se indique la decisión frente a la declaratoria de desierto de la contratación.

Dicha comunicación será informada a través de publicación en la plataforma SECOP II y en la página web de la convocante Alianza Fiduciaria S.A., de conformidad con lo dispuesto en el cronograma del proceso.

13. CRITERIOS DE DESEMPATE:

Si dos o más ofertas presentan una misma propuesta económica, EL CONVOCANTE aceptará la oferta que haya sido presentada primero en el tiempo.

14. ANÁLISIS DEL RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. identifica los riesgos asociados a este proceso de contratación en el Anexo **MATRIZ DE RIESGOS**.

Con el objeto de respaldar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que surjan a cargo del CONTRATISTA con ocasión de la celebración y ejecución del contrato, el estudio de necesidad efectuado y la previsión de los posibles riesgos en la ejecución del mismo, el CONTRATISTA deberá constituir las siguientes garantías en favor de Alianza Fiduciaria S.A., como vocera y administradora del, expedidas por una entidad que se encuentre vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, la cual deberá incluir los siguientes amparos, coberturas y vigencias:

Dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la fecha de celebración del Contrato, el proponente seleccionado deberá constituir las siguientes garantías, con una compañía de seguros debidamente constituida y autorizada para funcionar en la República de Colombia.

AMPARO	MONTO	VIGENCIA
De cumplimiento del Contrato, el cual incluye el pago de arrendamiento y servicios públicos	Por el cincuenta por ciento (50 %) del valor de dicho Contrato	Con una vigencia igual a su plazo de ejecución y seis (6) meses más
De pago de salarios y prestaciones sociales	Por el diez por ciento (10 %) del valor del Contrato	Con una vigencia igual a su plazo de ejecución y tres (3) años más.
De responsabilidad civil extracontractual	Por el cincuenta por ciento (50 %) del valor del Contrato	Con una vigencia igual a su plazo de ejecución y seis (6) meses más

	DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR
	INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

15. SUPERVISIÓN O INTERVENTORÍA

De conformidad con el Manual de Contratación de la EMPRESA se designará una supervisión que verificará el desarrollo general del contrato, la cual estará a cargo del (la) director (a) Comercial de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. o quien designe la Gerente. El supervisor será responsable de aprobar los pagos, los informes que presente el contratista y de proyectar el acta de recibo final para terminación de contrato, cuando sea el caso, y en general cumplir con lo previsto en el Manual de Supervisión en Interventoría Contratación de la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ.

16. CONDICIONES PARA SUSCRIPCIÓN, PERFECCIONAMIENTO, EJECUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO

PERFECCIONAMIENTO Y REQUISITOS DE EJECUCIÓN:

El contrato que se derive del proceso de selección se entiende perfeccionado con la suscripción del mismo por las partes en la plataforma SECOP II; y para su ejecución se requiere de la aprobación de la garantía de cumplimiento y la suscripción del acta de inicio por parte del supervisor y/o interventor del contrato y el contratista.

LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO

El contrato derivado suscrito con el Patrimonio Autónomo Derivado San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista, que resulte del presente proceso será objeto de liquidación, dentro de los cuatro (4) meses siguientes al vencimiento del plazo de ejecución del contrato. Durante la etapa de liquidación las partes acordarán los ajustes, revisiones y reconocimientos a que haya lugar con ocasión a la ejecución del contrato celebrado. Vencido este plazo, se tendrán en cuenta los plazos legalmente establecidos.

Para la liquidación el Patrimonio Autónomo Derivado San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista enviará previa aprobación por el comité fiduciario o la Junta del Fideicomiso, el acta de liquidación, al contratista al domicilio registrado en el contrato por correo certificado, 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 los 4 meses establecidos no es posible llegar a un acuerdo o si elaborada el acta de liquidación la misma no es suscrita por el contratista se procederá con la liquidación unilateral la cual deberá ser instruida por el comité fiduciario o la junta delfideicomiso.

Si durante la ejecución del contrato surgen discrepancias entre las partes, para su solución se acudirá a los medios alternativos de solución de conflictos que establece la ley.

	DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR
	INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

17. REGLAS Y CRONOGRAMA DEL PROCESO

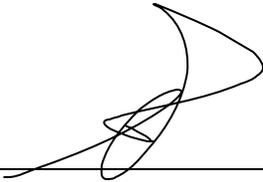
Los parámetros que rigen el proceso de selección, así como el cronograma previsto para el efecto se encuentran establecidos en los términos de referencia o reglas del proceso.

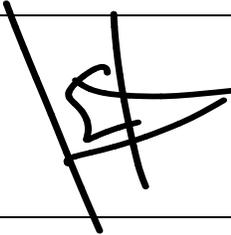
ACTIVIDAD	PLAZOS Fecha Hora	LUGAR
Publicación de los Pre-Términos de Referencia	9 de noviembre de 2020.	Se consultará en el SECOP II Y en la página web Alianza
Observaciones de los interesados a la Invitación	Hasta las 4:30 pm, del 12 de noviembre de 2020.	SECOP II
Respuesta a las observaciones y publicación de Términos de Referencia Definitivos de la invitación.	13 de noviembre de 2020.	Se consultará en el SECOP II Y en la página web Alianza
Visita Técnica no Obligatoria	17 de noviembre 2020 – 8:00 am	Bogotá, Manzana 22 del sector de San Victorino, entre las Calles 9 y 10, y la Carrera 11 y la Avenida Caracas - Bogotá D.C.
Presentación de propuestas y cierre de la invitación	Hasta las 12:00 m del 18 de noviembre de 2020.	SECOP II
Publicación de la evaluación de la oferta económica	18 de noviembre de 2020	Se consultará en el SECOP II Y en la página web Alianza
Evaluación de requisitos habilitantes.	18 de noviembre de 2020	Se consultará en el SECOP II Y en la página web Alianza
Traslado para presentar subsanaciones	Hasta las 4:30 pm del 19 de noviembre de 2020.	Se consultará en el SECOP II Y en la página web Alianza
Comunicación de la mejor oferta o evaluación de la siguiente oferta en orden de elegibilidad.	20 de noviembre de 2020.	Se consultará en el SECOP II Y en la página web Alianza
Suscripción contrato y cumplimiento de los requisitos de ejecución	23 de noviembre de 2020.	Se consultará en el SECOP II Y en la página web Alianza
Entrega del predio	Una vez cumplidos los requisitos de ejecución.	Se consultará en el SECOP II Y en la página web Alianza

	DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS O ANÁLISIS PRELIMINAR
	INVITACIÓN PÚBLICA DERECHO PRIVADO Y MANUALES OPERATIVOS

18. CERTIFICACIÓN Y SOLICITUD

Los firmantes de este documento, certificamos que previa a la suscripción de esta solicitud de contratación, hemos verificado: 1) Que existen recursos disponibles para respaldar la obligación correspondiente; 2) Que los estudios y documentos previos o análisis preliminar fueron elaborados conforme a lo dispuesto en el artículo 209 de la Constitución Política y en virtud del manual interno de contratación o manual operativo de Fiduciaria.


Firma:
Nombre: MAURICIO POMBO SANTOS
Cargo: DIRECTOR COMERCIAL


Firma:
Nombre: LUIS EDUARDO LAVERDE MAZABEL
Cargo: SUBGERENTE DE GESTIÓN INMOBILIARIA

5. LISTADO DE ANEXOS

Listado de Anexos de Términos de Referencia o reglas del proceso

ANEXO 1. CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA OFERTA

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

ANEXO 3. MODELO CERTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 50 LEY 789 DE 2002 Y LEY 828 DE 2003 PERSONA NATURAL.

ANEXO 4. PROPUESTA ECONOMICA

ANEXO 5. EXPERIENCIA MÍNIMA HABILITANTE.

ANEXO 6. CAPACIDAD FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL

ANEXO 7. MATRIZ DE RIESGOS

ANEXO 8. MODELO CONFORMACIÓN ESTRUCTURA PLURAL.