ANÁLISIS DEL SECTOR

Entregar a título de compraventa los dos predios identificados con CHIP AAA0083NAPP y AAA0083NARU en la Carrera 20A # 26 – 68 y Calle 27 # 19B - 49 IN 1 respectivamente, en la manzana 007106018 del sector catastral Estrella, de la localidad de Teusaquillo, y de dominio de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.

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

DICIEMBRE DE 2025

PRESENTACIÓN

En el Manual de Contratación y Gestión de Negocios de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C. se indica que, como sustento de los estudios previos, deberá cumplirse con el análisis del sector teniendo como referente las guías e instructivos de Colombia Compra Eficiente y/o las directrices que emita la Empresa.

La importancia de realizar este análisis ha sido recalcada en las recomendaciones que la Organización de Cooperación y Desarrollo Económicos (OCDE) le ha formulado al Gobierno Nacional, las cuales constituyen buenas prácticas en materia de promoción de la competencia en la contratación pública. (CCE, 2013. p4)

En consecuencia, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbana de Bogotá D.C. realizó este estudio del sector con miras a cumplir con la directriz del citado manual, el cual formará parte como soporte del proceso contractual.

El presente documento tiene como objetivo identificar el contexto y estado actual del sector socioeconómico particular requerido para conocer las necesidades del proceso a contratar por parte de la Empresa. De hecho, para procesos de contratación por ***enajenación de bienes con sobre cerrado,*** se hace necesario conocer las condiciones actuales del mercado e identificar la dinámica del sector en general donde se desenvuelve el proceso, los factores de demanda, los posibles proveedores, entre otros aspectos.

La estructura del presente análisis del sector corresponde a la estructura usada como referencia en los manuales y guías establecidos por Colombia Compra Eficiente, la Guía interna de análisis del sector de la Empresa y fuentes de información estadística oficiales de algunas entidades del sector.

1- IDENTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD CONTRACTUAL

Una vez revisada la necesidad de contratación y los aspectos técnicos de la misma, los bienes y servicios relacionados con este proceso, se clasifican según el The United Nations Standard Products and Services Code- UNSPSC-, así:

Tabla No 1. Identificación y clasificación de necesidades del proceso contractual.

CLASIFICACIÓN UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE
80131602- Subasta inmobiliaria	80- Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos	13-Servicios inmobiliarios	16- Venta de propiedades y edificios
80141705- Servicios de subastas	80- Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos	14-Comercialización y gestión	17- Distribución
80141600- Actividades de ventas y promoción de negocios	80- Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos	14-Comercialización y gestión	16- Actividades de ventas y promoción de negocios

Fuente. Clasificador de bienes y servicios – Colombia Compra Eficiente

I- ASPECTOS GENERALES

Dado el objeto contractual y con base en la Rev. 4 A.C el Departamento Nacional de Planeación (DANE) establece el siguiente código CIIU como parte de las opciones que ofrece el sector económico para satisfacer la necesidad del presente proyecto:

Sección	División	Grupo	Clase	Descripción
L	68	681	6810	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
L	68	682	6820	Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata

Fuente. DANE

Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados (6810): la compra, la venta, la administración, el alquiler y/o el arrendamiento de bienes inmuebles propios o arrendados, tales

como: inmuebles residenciales e inmuebles no residenciales e incluso salas de exposiciones, salas cinematográficas, instalaciones para almacenamiento, centros comerciales y terrenos.

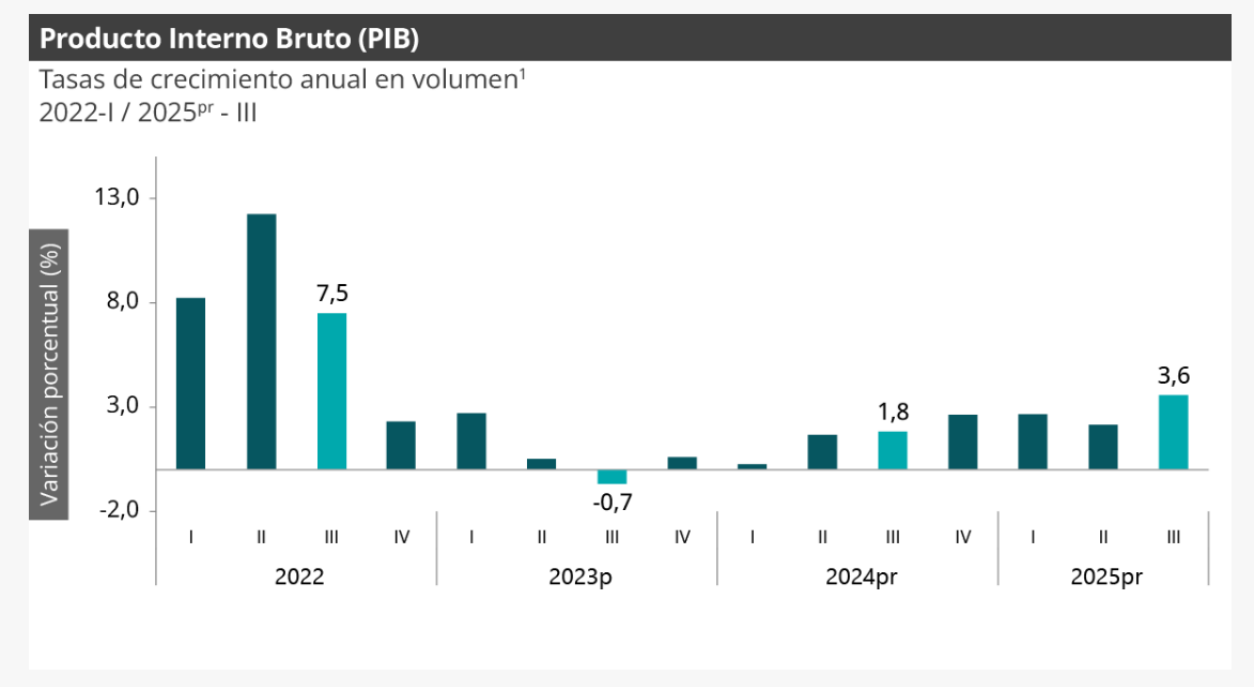
Por su parte, las Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata (6820) incluyen la dinámica de las empresas que se dedican, entre otras, a: • La compra, la venta, la administración, el alquiler y/o el arrendamiento de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrata.

Análisis económico

Según el DANE, en el tercer trimestre de 2025pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 3,6% respecto al mismo periodo de 2024pr.

Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- *Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 8,0% (contribuye 1,3 puntos porcentuales a la variación anual).*
- *Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 5,6% (contribuye 1,2 puntos porcentuales a la variación anual).*
- *Industrias manufactureras crece 4,1% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).*
- *Gráfica No 1. Producto Interno Bruto (PIB). Tasa de crecimiento anual en Volumen. 2022-I / 2025 II pr (preliminar)*



Fuente: DANE- Cuentas Nacionales 2025. (IMAGEN DEL DANE)

Respecto al análisis sectorial, el sector de las actividades inmobiliarias en el tercer trimestre de 2025pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 0,5% en su serie original,

respecto al mismo periodo de 2024 pr. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,5%, respecto al trimestre inmediatamente anterior.

Tabla No. 1. Actividades inmobiliarias Tasas de crecimiento en volumen1 tercer trimestre 2025pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025pr-III / 2024pr-III	2025pr/ 2024pr	2025pr-III / 2025pr-II
Actividades inmobiliarias	2,1	2,0	0,5

Agentes del sector

Un gremio es una entidad representativa que tiene como fin integrar diferentes asociaciones, instituciones, empresas y diversos agentes en diferentes eslabones que intervienen en la cadena de generación de valor agregado de un sector. La representación se hace en pro de la defensa de los intereses del sector en las medidas de política pública en la escala local y nacional, así como, de las discusiones sobre tratados internacionales que puedan afectar el sector en su conjunto. Así mismo, las entidades gremiales ofrecen herramientas para consolidar su actividad, tienen injerencia consultiva en las políticas de competitividad; coadyuvan a la consecución de bienes públicos; permiten la articulación en el marco de la cadena de valor; gestionan la búsqueda de recursos, tratando de buscar una solidez de todos los agentes agremiado.

Tabla No 2. Gremios que componen el sector construcción

AGREMIACIÓN / ENTIDAD	PÁGINA WEB
A C I E M, Asociación Colombiana De Ingenieros Eléctricos, Mecánicos Y Afines – Nacional	www.aciem.org
CAMACOL BOGOTÁ Y CUNDINAMARCA	www.camacol,org.co
ACECOLOMBIA-Asociación de Centros comerciales en Colombia	*www.acecolombia.org*
ACAIRE, Asociación Colombiana Del Acondicionamiento De Aire Y La Refrigeración	www.acaire.com

AGREMIACIÓN / ENTIDAD	PÁGINA WEB
ACIC, Asociación Colombiana De Ingenieros Constructores	www.acic.org.co
ACIES- Asociación Colombiana de Ingeniería Estructural	www.acies.org.co
ACIS- Asociación Colombiana de Ingeniería Sísmica	www.acis.org.co
ACIPET, Asociación Colombiana de Ingenieros de Petróleos	www.acipet.com
ACOFI, Asociación Colombiana de Facultades de Ingeniería	www.acofi.edu.co
AGRECON, Agregados Y Concretos S.A.	www.agrecon.com.co
ANEIC, Asociación Colombiana de Estudiantes de Ingeniería Civil	www.aneic.org
CCI-Cámara Colombiana de la Infraestructura	www.infraestructura.co
ASOCRETO, Asociación De Productores De Concreto	www.asocreto.org.co
CAMACOL, Cámara Colombiana De La Construcción	www.camacol.org.co
COLOMBIT	www.colombit.com.co/
SOTECC- Asociación de Profesionales de la Ingeniería y la Construcción	www.sotecc.org.co
Fedelonjas- Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz	www.fedelonjas.org.co
ASCOLPAT- Asociación Colombiana de Patólogos de la Construcción	www.prousta.com
FAVIDI, Fondo De Ahorro Y Vivienda Distrital	www.favidy.co.com
FEDEVIVIENDA, Federación Nacional De Organizaciones De Vivienda Popular	wwww.fedevivienda.org.co
ICAV, Instituto Colombiano De Ahorro Y Vivienda	www.icav.com

AGREMIACIÓN / ENTIDAD	PÁGINA WEB
ICPC, Instituto Colombiano De Productores De Cemento	www.icpc.org.co
IDU, Instituto de Desarrollo Urbano	www.idu.gov.co
SCA, Sociedad Colombiana De Arquitectos	https://sociedadcolombianadearquitectos.org/
Sociedad Colombiana de Consultoría	https://scc.com.co/
ANDI- Comité Colombiano de Productores de Acero	http://www.andi.com.co/Home/Camara/6-comite-colombiano-de-productores-de-acero
ANDI- Comité sector Ladrillero	http://www.andi.com.co/Home/Camara/1032-comite-sector-ladrillero
SCI, Sociedad Colombiana De Ingenieros	www.sci.org.co

Fuente. Elaboración propia

VARIABLES ECONÓMICAS

En el marco del análisis de las cifras, las variables macroeconómicas que afectan la dinámica del sector son: inflación y el salario mínimo.

Índice de Precios al Consumidor - IPC e Inflación

Según el DANE, en noviembre de 2025 la variación mensual del IPC fue 0,07%, la variación año corrido fue 4,82% y la anual 5,30%. En noviembre de 2025 la variación anual del IPC fue 5,30%, es decir, 0,10 puntos porcentuales mayor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 5,20%. El comportamiento mensual del IPC total en noviembre de 2025 (0,07%) se explicó principalmente por la variación mensual de las divisiones Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y Restaurantes y hoteles. Las mayores variaciones se presentaron en las divisiones Salud (0,71%) y Bebidas alcohólicas y tabaco (0,44%).

Gráfica No 2. Variación mensual IPC noviembre 2025

IPC	Noviembre					
	Variación Mensual		Variación Año corrido		Variación Anual	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025
IPC total	0,27	0,07	4,72	4,82	5,20	5,30

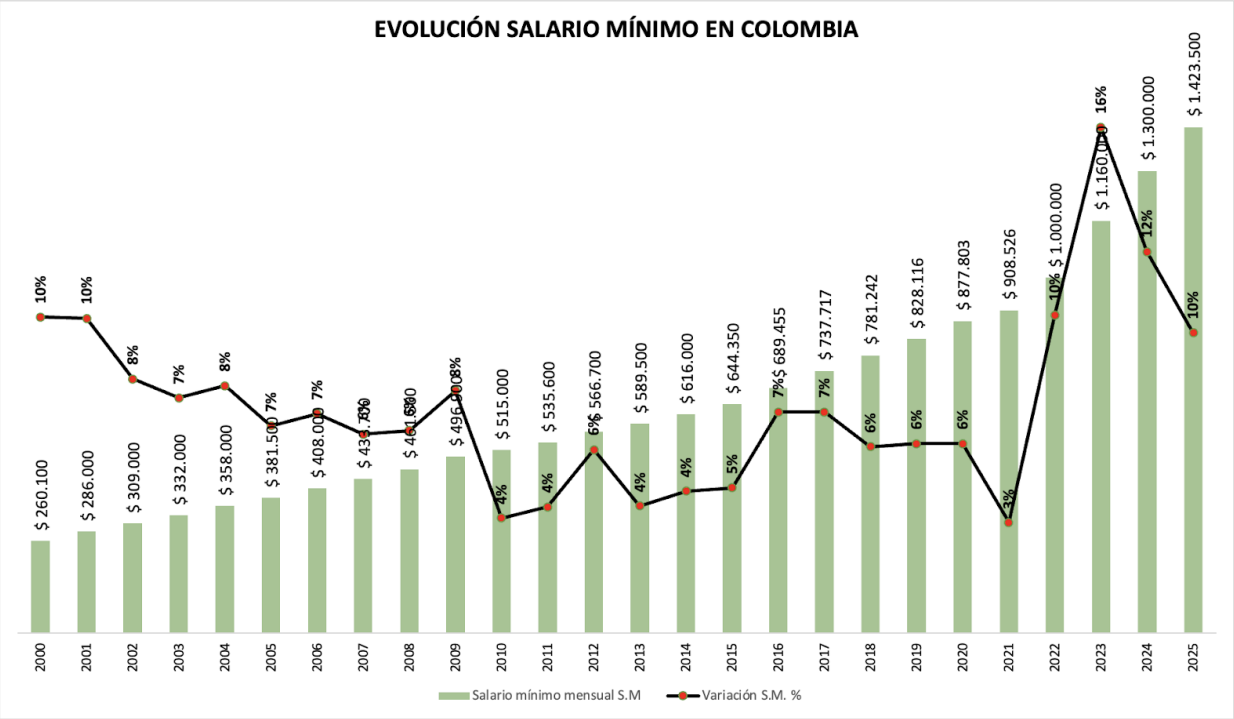
Fuente. DANE - Boletín Técnico IPC

https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/ago2025/bol-IPC-nov2025.pdf

Salarios.

El salario mínimo es el indicador que evidencia la capacidad de gasto mínima de los hogares. Es muy utilizado año por año para la toma de decisiones empresariales en materia de contratación y para el establecimiento de parámetros de costeo de políticas públicas en muchas entidades.

Gráfica No 3. Salario mínimo en Colombia en pesos e incrementos anuales %. 2010- 2024



Fuente: Decretos reglamentarios del salario minino. Elaboración propia.

El salario mínimo para el año 2025 quedó establecido en concertación de los gremios, empresas y estado en $1.423.500 pesos, con un auxilio de transporte de $200.000 pesos, es decir, un total de $1.623.500 pesos de salario más el auxilio de transporte.

Condiciones normativas

- La Constitución Política de Colombia de 1991: Carta Magna de nuestro país creada para garantizar un orden político, económico y social justo.
- Ley 388 de 1997: Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones. La ley 9 de 1989 dictaba las normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes.
- Ley 1474 de 2011: Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública.
- Ley 1882 de 2018: Por la cual se adicionan, modifican y dictan disposiciones orientadas a fortalecer la contratación pública en Colombia, la ley de infraestructura y se dictan otras disposiciones.
- Acuerdo Distrital 927 de 2024: Plan de desarrollo Distrital Bogotá 2024-2027. Bogotá camina segura.
- La ley 2069 de 2020: "Por medio del cual se impulsa el emprendimiento en Colombia"
- Decreto Distrital 555 de 2021. Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá.
- Nuevo Manual de Contratación y Gestión de Negocios de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, 2023. Modificado por la Resolución 210 del 5 de agosto de 2025

Acuerdos comerciales

Según el manual CCE-EICP-MA-07 para el manejo de los acuerdos comerciales en los procesos de contratación, actualizado a fecha 08 de noviembre de 2024, a continuación, se presentan el listado de Acuerdos Comerciales vigentes en aras de observar el trato nacional que se debe especificar en el proceso contractual a cada uno de los países firmantes.

Tabla No 3. Listado de acuerdos comerciales aplicables al proceso de contratación.

Acuerdo Comercial		Vigente	EMPRESA cubierta	Umbral	Excepción aplicable	Proceso de Selección cubierto
Alianza Pacífico	Chile	SI	NO	N/A	N/A	NO
	México	SI	NO	N/A	N/A	NO
	Perú	SI	NO	N/A	N/A	NO
Canadá		SI	NO	N/A	N/A	NO
Chile		SI	SI	NO	SI- 47	NO
Corea		SI	NO	N/A	N/A	NO
Costa Rica		SI	NO	N/A	N/A	NO
Estados Unidos		SI	NO	N/A	N/A	NO
Estados AELC		SI	NO	N/A	N/A	NO
México		SI	NO	N/A	N/A	NO
	El Salvador	SI	SI	SI	SI- 48	NO

Acuerdo Comercial		Vigente	EMPRESA cubierta	Umbral	Excepción aplicable	Proceso de Selección cubierto
Triángulo Norte	Guatemala	SI	SI	SI	SI-50	NO
	Honduras	SI	NO	N/A	N/A	NO
Unión Europea		SI	NO	N/A	SI- 31	NO
Israel		SI	NO	NO	NO	NO
Reino Unido e Irlanda del Norte		SI	NO	N/A	N/A	NO
Comunidad Andina		SI	SI	N/A	NO	SI

Una vez analizados los acuerdos comerciales suscritos entre Colombia y otras naciones, se determinó que el presente proceso contractual le aplica la Decisión 439 de la Secretaría de la Comunidad Andina de Naciones (CAN).

Análisis apoyo a la industria local

En el marco del decreto 680 de 2021, el cual modifica parcialmente el artículo 2.2.1.1.1.3.1. y se adiciona el artículo 2.2.1.2.4.2.9. al Decreto 1082 de 2015, relacionado con el apoyo a los servicios nacionales y la definición de bienes colombianos relevantes en los contratos en Colombia, se indica que, este proceso de enajenación por medio de sobre cerrado no incluye bienes nacionales relevantes dentro de los ítems presupuestados.

Condiciones técnicas

Los aspectos técnicos de este proceso de subasta están contenidos en el anexo técnico

2- ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Análisis del Modelo de Abastecimiento Estratégico MAE de CCE

En el marco del modelo de abastecimiento de la Agencia Colombia Compra Eficiente, en el análisis de la demanda 801316- ventas de propiedades y edificios.

Gráfica 4. Gasto anual en contratación – código 801316 venta de propiedades y edificios



Fuente: SECOP II. Consulta 09 de diciembre de 2025

En cuanto a contratos, en el periodo 2020 y en lo que va de 2025, se han ejecutado 523 contratos, de los cuales suman 534 mil millones de pesos transados, y como se evidencia en la gráfica tiene un pico de transacciones alto en el 2021, y muy poco movimiento en el 2025.

Gráfica 5. Gasto anual en contratación por modalidad de selección – código 801316



Fuente: SECOP II. Consulta 09 de diciembre de 2025

Como se observa la mayor parte de estos procesos se realiza mediante contratación directa, no obstante, y para interés local, en los últimos años se han hecho operaciones de enajenación de bienes por 32 mil millones de pesos

Análisis de procesos

En materia específica, los siguientes procesos contractuales están relacionados con la venta de propiedades o la enajenación de bienes a cambio de un pago en dinero.

Tabla No. 2. Procesos similares ejecutados por otras entidades

PROCESO	ENTIDAD	DESCRIPCIÓN	VALOR	TIPOLOGIA	CONTRATISTA
SO-SAED-24-34 (Presentación de oferta)	ALCALDIA MUNICIPIO DE GIRON SANTANDER	"ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE OFERTA EN SOBRE CERRADO DE UN INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE GIRÒN IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRICULA No. 300-378076 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA"	$ 11.948.000	Enajenación de bienes con sobre cerrado	OTONIEL CRUZ CARDENAS
SA-026-2022 (Presentación de oferta)	CUNDINAMARCA-ALCALDIA MUNICIPIO MOSQUERA	ENAJENACIÓN DIRECTA POR OFERTA EN SOBRE CERRADO, COMO CUERPO CIERTO DE UN (1) LOTE DE BIENES MUEBLES QUE SE ENCUENTRAN INSERVIBLES, IMPRODUCTIVOS Y/O DETERIORADOS DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE MOSQUERA, CUNDINAMARCA.	$ 7.170.000	Enajenación de bienes con sobre cerrado	CONSTRUCTORA G7 LIMITADA
CONVOCATORIA PUBLICA N° 001-2025 (Presentación de oferta)	ALCALDIA DISTRITAL BARRANCABERMEJA	ENAJENACION DE UN BIEN INMUEBLE FISCAL CON NUMERO DE MATRICULA INMOBILIARIA 303-84792, DE PROPIEDAD DEL DISTRITO DE BARRANCABERMEJA A TRAVES DEL MECANISMO DE ENAJENACION DIRECTA POR OFERTA EN SOBRE CERRADO	$ 11.558.048.200	Enajenación de bienes con sobre cerrado	FRIGOMAG SAS
SA-FPS-003-2021 (Presentación de oferta)	FONDO DE PASIVO SOCIAL DE FERROCARRILES NACIONALES DE COLOMBIA ENTIDAD	ENAJENACIÓN DIRECTA DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL FONDO DE PASIVO SOCIAL DE LOS FERROCARRILES NACIONALES DE COLOMBIA.	$ 67.593.267.118	Enajenación de bienes con sobre cerrado	INVERSIONES LUZLUI SAS Panela Corozal del Triángulo S.A.S
ICBF-SAEB-003-2020SEN (Presentacin de oferta)	INSTITUTO COLOMBIANO DE BIENESTAR FAMILIAR (SEDE NACIONAL)	ENAJENACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES INCLUIDOS EN EL PLAN DE ENAJENACIÓN ONEROSA VIGENTE DE LA ENTIDAD ADMINISTRADOS POR LA SEDE NACIONAL DEL ICBF	$ 10.825.411.707	Enajenación de bienes con sobre cerrado	COMERCIALIZADORA MUNDIAL ST SAS ORLANDO ENRIQUE MORA BARRERA

Fuente: SECOP II. Consulta 05 de diciembre de 2025

GARANTÍA DE SERIEDAD

En el análisis de los documentos contractuales de otros procesos similares se exige como garantía de seriedad de la oferta la consignación del 20% del valor del predio ofertado. Como forma de pago, el 80% se pagará una vez adjudicado el predio.

Tabla 3. Capacidad financiera exigida en procesos similares contratados por RENOBO y otras entidades.

PROCESO	ENTIDAD	CAP. FINANCIERA
SO-SAED-24-34 (Presentación de oferta)	ALCALDIA MUNICIPIO DE GIRON SANTANDER	De conformidad con el artículo 2.2.1.2.2.1.10 del Decreto 1082 de 2015, el oferente deberá consignar a favor del Municipio de Girón, el valor equivalente al 20% del precio mínimo de venta del bien inmueble ofrecido en venta, como requisito habilitante para participar en la puja y que se imputará al precio de serle adjudicado el contrato de compraventa, consignación que deberá hacerse con cargo a la cuenta de ahorros No. 220481113223 del Banco Popular a favor del Municipio San Juan Girón, identificado con Nit. 890.204.802.
SA-026-2022 (Presentación de oferta)	CUNDINAMARCA-ALCALDIA MUNICIPIO MOSQUERA	La capacidad financiera NO será objeto de verificación de cumplimiento como requisito habilitante para la participación en el proceso de selección.
CONVOCATORIA PUBLICA N° 001-2025 (Presentación de oferta)	ALCALDIA DISTRITAL BARRANCABERMEJA	Los oferentes interesados deberán anexar formulario de declaración de origen de los recursos a fin de demostrar que cuentan con la capacidad financiera para los gastos destinados para la compra del bien o bienes 3.2 SI ES PERSONA NATURAL: • certificado expedido por el contador sobre la procedencia de los recursos. • Declaración por escrito del origen de los recursos que utilizará para la compra del bien. 3.3 SI ES PERSONA JURÍDICA: • certicado expedido por el representante legal o revisor fiscal (cuando aplicase) sobre la procedencia de los recursos. • Estados financieros de la sociedad con corte a 31 de diciembre de 2024. • Declaración por escrito del representante legal o revisor fiscal de la sociedad indicando el origen de los recursos que utilizará para la compra del bien.

SA-FPS-003-2021 (Presentación de oferta)	FONDO DE PASIVO SOCIAL DE FERROCARRILES NACIONALES DE COLOMBIA ENTIDAD	El proponente deberá allegar certificación donde manifieste al Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, el método de pago del valor restante del bien inmueble, según medios de pago de que disponga, es decir si aquel será financiado a través de crédito hipotecario, leasing, por retiro de cesantías o por recursos propios. NOTA 01: En caso de que el proponente certifique el medio de financiación a través de recursos propios, deberá adicionalmente aportar DECLARACIÓN JURAMENTADA en donde manifieste que tendrá la disponibilidad de esos recursos dentro del plazo establecido por la Entidad para el pago total. NOTA 02: Si los recursos correspondientes a la totalidad de la oferta son de cesantías, deberá aportar certificación no mayor a treinta (30 días hábiles, del fondo o entidad autorizada donde se verifique la existencia de los recursos NOTA 03: En caso que el proponente pretenda financiar el valor restante del inmueble con un crédito hipotecario o un leasing habitacional, se establece como requisito de naturaleza habilitante, la CARTA DE PREAPROBACIÓN DEL CRÉDITO expedida por la correspondiente entidad financiera, legalmente reconocida en el territorio nacional no mayor a treinta (30 días hábiles. NOTA 04: Para todos los casos, los recursos que se utilizarán en la compra del/los bienes(es), deben estar debidamente soportados y exclusivamente a nombre del proponente
ICBF-SAEB-003-2020SEN (Presentacin de oferta)	INSTITUTO COLOMBIANO DE BIENESTAR FAMILIAR (SEDE NACIONAL)	REQUISITOS MÍNIMOS HABILITANTES - CAPACIDAD TÉCNICA DEL PROPONENTE 5.2.1 CONSIGNACIÓN PREVIA DEL 20% DEL PRECIO MÍNIMO DE VENTA De acuerdo a lo indicado por el Artículo 2.2.1.2.2.1.10. del Decreto 1082 de 2015 “Requisito para la presentación de oferta o postura” los oferentes deberán consignar a favor del ICBF el 20% del precio mínimo de venta en moneda nacional (pesos colombianos) del o (los) Bienes(s) que está interesado adquirir; en caso de que el bien le sea adjudicado dicho valor se imputará al precio. Este depósito se realizará a nombre del ICBF NIT 899999239-2 en la cuenta de ahorros del banco Davivienda No: 005151554660.

Fuente: SECOP II. Consulta 05 de diciembre de 2025

INDICADORES FINANCIEROS

Si bien en el presente proceso de enajenación de bienes por medio de sobre cerrado no es posible identificar un sector específico de interesados, según los análisis realizados, es necesario establecer los siguientes requisitos financieros habilitantes para poder participar en la audiencia de enajenación:

1. **DISPONIBILIDAD DE RECURSOS**

El interesado en el proceso que tiene como objeto “ENTREGAR A TÍTULO DE COMPRAVENTA LOS DOS PREDIOS IDENTIFICADOS CON CHIP AAA0083NAPP Y AAA0083NARU EN LA CARRERA 20A # 26 – 68 Y CALLE 27 # 19B - 49 IN 1 RESPECTIVAMENTE, EN LA MANZANA 007106018 DEL SECTOR CATASTRAL ESTRELLA, DE LA LOCALIDAD DE TEUSAQUILLO, Y DE DOMINIO DE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ

D.C.” deberá enviar en su propuesta una carta o un documento donde se afirme a título de constancia y bajo gravedad de juramento que cuenta con la disponibilidad en su totalidad de los recursos monetarios (propios y/o financiados) para participar en el proceso de oferta en sobre cerrado y efectuar la compra de los predios.

Esta constancia debe estar dirigida a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., y debe indicar, a nombre del interesado, que cuenta con la totalidad de los recursos necesarios para la compra de los predios. Debe demostrar una liquidez por un monto igual o superior al valor de los predios que se pretenden comprar, y debe contar con la firma del representante legal del interesado (persona natural/jurídica, individual o de una estructura plural).

En la constancia se debe indicar, adicional a la disponibilidad, la relación que da cuenta de la procedencia y existencia de esos recursos. Por tanto, se deberá adjuntar los documentos anexos que le den soporte a esa relación descrita de procedencia y existencia de estos recursos, los cuales pueden tener cómo sustento los siguientes documentos y/o similares:

Liquidez monetaria y recursos propios:

. EXTRACTOS: En el caso de que los recursos con los cuales se pretende comprar los predios estén en una cuenta bancaria, se pueden remitir certificaciones de saldo y/o extractos bancarios de los últimos dos meses. La cuenta debe ser propiedad del interesado (individual o de uno de los integrantes de una estructura plural) y la entidad bancaria, en la cual se encuentre la cuenta, debe estar supervisada y vigilada por la Superintendencia Financiera. La certificación y/o extractos deben mostrar que están a nombre del interesado y/o uno o varios integrantes de la estructura plural. La fecha de estas certificaciones debe ser inferior a treinta (30) días de antelación a la fecha de cierre de la presente convocatoria. La disponibilidad de recursos debe ser mayor o igual al 100% del valor del predio.

I. CERTIFICADO DE INGRESOS: Se puede adjuntar certificación de ingresos debidamente suscrita por un contador público anexando tarjeta profesional y certificado de antecedentes de la Junta Central de Contadores vigente al momento de la presentación. En caso de presentar esta opción de forma única, se deberá certificar ingresos mayores o igual al 100% del valor de los predios.

II. CESANTÍAS: Si los recursos correspondientes a la totalidad de la oferta son de cesantías, deberá aportar certificación del fondo o entidad autorizada donde se verifique la existencia de los recursos, siendo estos mayores o iguales al 100% del valor de los predios.

III. ESTADOS FINANCIEROS: Estados Financieros y su certificación a corte de 31 diciembre de 2024 debidamente suscritos por el representante legal, contador y/o revisor fiscal cuando a ello hubiere lugar (con sus correspondientes notas), de acuerdo con las normas contables vigentes y adjuntando los documentos pertinentes del contador público y/o revisor fiscal cuando a ello hubiere lugar (tarjeta profesional y certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la Junta Central de Contadores con vigencia no superior a tres meses teniendo en cuenta la fecha de cierre del proceso). De forma opcional, se puede presentar como soporte el Registro Único de Proponentes vigente y en firme a la fecha de cierre del presente proceso de selección, con la información financiera con corte a 31 de diciembre de 2024.

En los mismos se debe evidenciar que el saldo en el ***capital de trabajo*** para el corte de diciembre de 2024 es igual o mayor al valor del predio en su totalidad.

Crédito/recursos de financiamiento:

El interesado podrá acreditar la disponibilidad de los recursos por medio de una figura de crédito y/o financiamiento en estado aprobado y/o pre-aprobado por un valor igual o superior al valor de los predios. Este crédito debe estar avalado por una Entidad Financiera autorizada para funcionar en Colombia y vigilada por la Superintendencia Financiera, la cual debe cumplir como mínimo con los siguientes requisitos:

. El crédito debe estar en estado aprobado y/o pre-aprobado, y no debe encontrarse sometido a ninguna condición para hacerse efectivo, salvo aquellas referidas al desembolso del crédito.

I. Las certificaciones de crédito o de financiamiento deben estar a nombre del oferente o de los integrantes que presenten las certificaciones de crédito en caso de Estructuras plurales. (Se permitirá la presentación de varios créditos aprobados y/o pre-aprobados por una entidad financiera del interesado individual o de los integrantes de la estructura plural).

II. La certificación de crédito debe ser expedida por una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

III. Los certificados de crédito o de financiamiento deben contener la razón social de la entidad financiera que expide la certificación.

IV. Las cartas/certificaciones de crédito deberán estar suscritas, relacionando el nombre completo del representante legal de la entidad financiera, y/o gerente de oficina o sucursal que la expide y/o por quien se encuentre debidamente facultado para la aprobación de la figura de crédito presentada. En el caso, que las constancias de crédito estén firmadas por Representante Legal y estos no se encuentren inscritos ante la Superintendencia Financiera de Colombia, se deberá adjuntar documento idóneo donde se evidencie el nombramiento. La Empresa se reserva el derecho de efectuar la consulta correspondiente ante la Superintendencia Financiera de Colombia sobre dicha condición. Cuando la carta o certificado de crédito sea firmada por el gerente de oficina o sucursal o por quien se encuentre debidamente facultado para la aprobación del crédito, se deberá adjuntar el documento idóneo mediante el cual se acredite el nombramiento y/o la facultad para realizar este tipo de operaciones. La Empresa se reserva el derecho de efectuar la consulta correspondiente ante la entidad financiera sobre dicha condición.

V. Las certificaciones deben ir dirigidas única y exclusivamente a la convocatoria haciendo referencia expresamente al número y/o al objeto.

VI. La fecha de expedición de las certificaciones debe ser inferior a treinta (30) días de antelación a la fecha de cierre de la presente convocatoria. En el evento en el que se modifique la fecha de cierre, se mantendrá para estos efectos, la prevista en el cronograma de la convocatoria y no el de las adendas que la modifiquen.

VII. El valor de las certificaciones de crédito o la sumatoria de las mismas, debe ser igual o superior a la totalidad del valor de los predios. En caso de no cumplir dicha condición, el oferente no podrá acreditar circunstancias posteriores a la fecha del cierre del proceso.

VIII. Si la entidad financiera le establece una vigencia a las cartas o certificaciones de crédito, el proponente deberá garantizar que la misma se mantenga vigente hasta la fecha de adjudicación de la convocatoria, sea esta fecha la inicialmente prevista en el cronograma o la fecha modificada mediante adenda.

NOTAS APLICABLES A TODAS LAS CERTIFICACIONES DE CRÉDITO/FINANCIAMIENTO:

NOTA 1. Para cartas y/o certificados presentados en estado PRE-APROBADO, para efectos de la suscripción del contrato y hacer efectivo el proceso de compraventa, el ADJUDICATARIO debe presentar la figura de crédito en estado APROBADO en un plazo no mayor a quince (15) días calendario contados desde la publicación del acta de adjudicación. Adicionalmente, será el comprador adjudicatario quien asumirá todos los costos y erogaciones financieras derivadas de la aprobación y manejo del crédito. En caso de que el adjudicatario no presente el crédito en estado APROBADO en el término indicado anteriormente, la Empresa se reserva el derecho de modificar el acta de adjudicación teniendo en cuenta el orden de elegibilidad de conformidad con el informe definitivo de evaluación y así sucesivamente, sin que esto genere un reconocimiento o derecho a indemnización o compensación a favor del adjudicatario.

NOTA 2. Las cartas o certificaciones de crédito no podrán contener cláusulas o declaraciones que condicionen, limiten o impongan obligaciones a la Empresa respecto del crédito certificado, ni podrán contravenir la normativa aplicable ni los procedimientos internos de la Empresa.

NOTAS APLICABLES A TODAS LAS CONSTANCIAS DE DISPONIBILIDAD DE LOS RECURSOS:

NOTA 3. El comité evaluador se reserva el derecho de consultar los aspectos que estimen convenientes de las certificaciones o soportes presentados. Estas verificaciones podrán confirmarse en cualquier etapa de la convocatoria, antes de la adjudicación de la misma. En caso de que se confirme una disminución del valor de las certificaciones respecto a los valores presentados, la propuesta será RECHAZADA.

NOTA 4. Para todos los casos, los recursos que se utilizarán en la compra del predio deben estar debidamente soportados y exclusivamente a nombre del interesado y/o de los integrantes de la estructura plural. Así las cosas, se reitera que es necesario que el interesado demuestre la legalidad de los recursos, según los rubros que disponga y los documentos que acrediten tal situación, deberán estar anexos a los documentos que acompañan la oferta.

NOTA 5. Los interesados pueden demostrar la capacidad de existencia de la totalidad de los recursos para la compra de los predios con la sumatoria de dos o más soportes aquí descritos (recursos propios y/o financiados), es decir, se pueden demostrar integrando varios soportes de existencia de disponibilidad con tal de que la sumatoria de estos sean mayores o igual al valor total de los predios.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- Revisando procesos similares, la mayoría de procesos contractuales son contratos de enajenación de bienes con sobre cerrado, los cuales inician con una etapa de presentación de ofertas, un informe de verificación de documentos y requisitos; validez de la oferta y audiencia. La oferta más favorable económicamente para esta Entidad será el mayor precio ofrecido por los participantes habilitados.

- Respecto a la forma de pago, de otros procesos similares las entidades públicas sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, se exige como garantía de seriedad de la oferta la consignación del 20% del valor del predio ofertado. Como forma de pago, el 80% se pagará de conformidad con lo establecido en el contrato.

  Sin embargo, teniendo en cuenta la condición de la Empresa de entidad con régimen privado de contratación y sus particularidades a nivel contable y tributario, en el presente proceso en aplicación de lo dispuesto en la "Guía sobre la constitución de garantías para los contratos o convenios celebrados por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. en calidad de contratante o contratista", las garantías establecidas serán garantía de seriedad del 10% del valor del presupuesto del proceso de selección y garantía de cumplimiento por el 20% del valor del contrato para cumplimiento.

REFERENCIAS

Banco de la República. Reporte diario de la tasa de cambio corte 2025.

https://repositorio.uniandes.edu.co/bitstream/handle/1992/10160/u245490.pdf?sequence=1

DANE. (2020). CIIU. Revisión 4. A.C (Adaptada para Colombia)

Colombia Compra Eficiente (2013). Guía para la elaboración para estudios del Sector V. GEES-02.

Colombia Compra Eficiente (2013). Guía para los acuerdos comerciales aplicables al proceso de contratación. https://colombiacompra.gov.co/sites/default/files/manuales/cce_manual_acuerdos_comerciales_web.pdf

DANE (2024). Informes, anexos y boletines técnicos de las investigaciones del PIB, EMS, INDICES, Gran Encuesta Integrada de Hogares, Índice de Precios.

SECOP I. Consulta de procesos www.contratos.gov.co

SECOP II. Consulta de procesos: https://www.colombiacompra.gov.co/secop/consulte-en-el-secop-ii

	Nombre	**Cargo**	**Dependencia**	**Firma**
Proyectó	Deison Luis Dimas Hoyos	Contratista DC	Dirección de Contratación	Deison Dimas
Revisó	Yolanda Zulima Vallejo	Directora de Contratación	Dirección de Contratación	
Los(as) arriba firmantes, declaramos que hemos revisado el presente documento y lo presentamos para su respectiva firma.				