| OBJETO DE LA CONTRATACIÓN |
|---|
| *"ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU".* |

| | |
|---|---|
| Tipo de Proceso de Selección | MISIONAL [X]<br>FUNCIONAMIENTO [ ] |

| Dependencia Ordenadora del Gasto: | Dependencia Ejecutora: |
|---|---|
| Dirección Técnica de Predios | Subdirección Técnica de Gestión de Suelo y Valor |

| Modalidad de Selección: | | | |
|---|---|---|---|
| Licitación: [ ] | | Concurso de Méritos: [ ] | |
| En caso de Selección Abreviada, marque la opción, según corresponda: | | | |
| Subasta inversa electrónica o presencial [ ] | Menor cuantía [ ] | Proceso luego de licitación desierta [ ] | Bolsa de productos [ ] |
| En caso de Contratación Directa, marque la opción, según corresponda: | | | |
| Desarrollo de actividades científicas y tecnológicas: [ ] | | Prestación de Servicios: Distintos a PSP de personas naturales [ ] | |
| Arrendamiento y/o adquisición de inmuebles [ ] | | Único oferente o proveedor: [ ] | |
| Contrato Interadministrativo: [ ] | | Convenio Interadministrativo: [ ] | |
| Otro: [X] | Cuál: Enajenación de bienes inmuebles mediante proceso de selección abreviada – mecanismo de subasta pública. | | |

| Justificación de la modalidad de selección: |
|---|
| El régimen jurídico aplicable al presente procedimiento de selección del contratista, que comprende las etapas precontractual, contractual y post contractual, es el previsto en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública (Ley 80 de 1993), Ley 1150 de 2007, y sus decretos reglamentarios, especialmente el Decreto 1082 de 2015 y las leyes Civiles y Comerciales y demás, normas que adicionen, complementen o regulen la materia; así como la Ley 1474 del 12 de julio de 2011 y el Decreto Ley 019 de 2012.<br><br>Ahora bien, una vez realizado el correspondiente análisis jurídico, teniendo en cuenta factores tales como: el objeto a contratar, la naturaleza del contrato a suscribir, las normas legales vigentes, se determinó que la modalidad de selección para la Enajenación de Bienes del Estado corresponde a la |

selección abreviada de acuerdo con lo artículo 2.2.1.2.2.1.1. del Decreto 1082 de 2015, de igual forma el mecanismo de enajenación corresponderá a la enajenación directa a través de subasta pública de acuerdo con lo establecido artículo 2.2.1.2.2.2.2. del citado decreto que establece: "*La Entidad Estatal que enajene bienes a través de subasta pública debe seguir el procedimiento establecido en el artículo 2.2.1.2.1.2.2 del presente decreto, teniendo en cuenta que el bien debe ser adjudicado al oferente que haya ofrecido el mayor valor a pagar por el bien objeto de enajenación y en consecuencia,* ***el Margen Mínimo debe ser al alza".***

| Tipo de Contrato: | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Obra Pública: | | Construcción: | | Mantenimiento: | | Mixto: Estudios y diseños; y construcción | |
| Consultoría | | Pre - factibilidad: | | Factibilidad: | | Estudios y diseños: | |
| Diagnósticos: | | Pruebas de Materiales: | | Interventoría: | | Corretaje de Seguros | |
| Concesión: | | Suministro: | | Compraventa: | X | Seguros: | |
| Prestación de servicios: Distintos a PSP de personas naturales | | Otro: | | Cuál: | | | |

Régimen legal aplicable:

El régimen jurídico legal aplicable a la presente contratación corresponde al que se relaciona a continuación:

- Ley 80 de 1993, *"Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública".*
- Ley 1150 de 2007, *"Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con recursos públicos".*
- Ley 1474 de 2011, *"Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación, sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública".*
- Decreto 1082 de 2015. *"Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional".*
- *Ley 1882 de 2018: "Por medio del cual se adicionan, modifican y emiten directrices para el fortalecimiento de la contratación pública en Colombia, la ley de infraestructura y se dictan otras disposiciones"*

**1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN, ANÁLISIS DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**

El Instituto de Desarrollo Urbano IDU, es un establecimiento público descentralizado, con personería jurídica, patrimonio propio, autonomía administrativa y domicilio en Bogotá D.C., el cual está destinado a ejecutar obras viales y de espacio público para el Desarrollo Urbano de la capital y desarrollar

proyectos sostenibles, para mejorar las condiciones de movilidad en términos de equidad, integración, seguridad y accesibilidad de los habitantes del Distrito Capital, mediante la construcción y conservación de obras de infraestructura de los sistemas de movilidad y espacio público.

El Acuerdo 004 del 02 de abril de 2025 por medio del cual Consejo Directivo del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, "*Por el cual se adopta la estructura organizacional del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, se determinan las funciones de sus dependencias y se dictan otras disposiciones*", determinó en su artículo 17 establece las funciones a cargo de la Dirección técnica de Predios entre las cuales está:

a. *Liderar la formulación de políticas, planes y proyectos asociados a las diferentes etapas o componentes del proceso de gestión predial, garantizando su alineación con la plataforma estratégica del Instituto y con los planes de desarrollo vigentes.*

Adicionalmente, el numeral 11.2 del artículo 11 de la Resolución 1381 de 2025, Por la cual se delegan funciones y se dictan otras disposiciones, establece que la ordenación del gasto para la enajenación de bienes inmuebles propiedad del IDU está en cabeza de la DIRECCIÓN TÉCNICA DE PREDIOS señalando lo siguiente:

*11.2. La ordenación del gasto y pago para realizar los trámites y expedir los actos administrativos inherentes a la enajenación de bienes inmuebles del IDU a título oneroso o gratuito. Suscribir los respectivos contratos, convenios, promesas, escrituras públicas y demás documentos soporte de la negociación y titulación de inmuebles, incluyendo los trámites notariales; así como, las actas de terminación y liquidación de estos convenios y/o contratos. Esta delegación se realiza sin consideración a la cuantía de los mismos*

Asimismo, en la estructura organizacional del Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, establecida mediante el citado Acuerdo, en su artículo 2 creó la Subdirección Técnica de Gestión de Suelo y Valor, dependencia que tiene definidas sus funciones en el artículo 20 entre las cuales están:

*"g. Realizar las gestiones administrativas, técnicas, catastrales y jurídicas que permitan proceder con la venta y/o aprovechamiento económico de los predios incluidos en el inventario de remanentes, conforme a los lineamientos normativos vigentes y procedimientos establecidos.*

*h. Establecer estrategias de seguimiento al proceso de gestión predial, a los planes, programas y proyectos definidos, con el fin de garantizar el cumplimiento de los objetivos y metas del Instituto con la debida calidad y oportunidad".*

De los artículos 63, 72, 82, 102 y 332 de la Constitución Política se deduce que se consideran bienes de dominio público los destinados al desarrollo o cumplimiento de las funciones públicas del Estado o los que están afectados al uso común. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 674 del Código Civil se llaman "Bienes de la Unión" aquellos cuyo dominio pertenece a la República y se clasifican en bienes patrimoniales o fiscales y en bienes de uso público; los bienes patrimoniales o fiscales, también conocidos como propiamente estatales, pertenecen a una persona jurídica de derecho público de cualquier naturaleza y de manera general están destinados a la prestación de las funciones públicas o de servicios públicos, su dominio corresponde al Estado, "pero su uso no pertenece generalmente a los habitantes", es decir el Estado los posee y los administra de manera similar a como lo hacen los particulares con los bienes de su propiedad.

Dentro de esta clase de bienes, también se encuentra lo que se denomina bienes fiscales adjudicables, que son aquellos que la Nación puede traspasar a los particulares que cumplan con las exigencias establecidas en la ley, como es el caso de los bienes baldíos.

De igual manera mediante artículo 479 del Decreto 640 del 22 de Diciembre de 2025, se establece: *"Delegar en los/as secretarios/as de despacho, directores/as de departamentos administrativos y de unidades administrativas especiales con y sin personería jurídica, gerentes, presidentes/as y directores/as de establecimientos públicos, de empresas industriales y comerciales del Distrito Capital,*

*sociedades de economía mixta, sociedades entre entidades públicas, empresas de servicios públicos domiciliarios incluidas las oficiales y mixtas y empresas sociales del estado, la facultad para realizar la enajenación que prevé el artículo 226 del Acuerdo Distrital 927 de 2024, previo el estudio y sustentación jurídica y técnica que fundamente dicha enajenación, conforme lo exigido el parágrafo 2° de la misma normativa."*

Basándose en lo anterior, la Dirección General del IDU, ha identificado fuentes de financiación alternativas a los impuestos y contribuciones, como la venta de predios de su propiedad. Por lo tanto, los recursos obtenidos por esta venta se consideran parte de la valorización, conforme a lo señalado en el artículo 274 del Acuerdo 927 de 2024, y tienen una destinación específica.

De igual forma, también son objeto de enajenación aquellos bienes inmuebles que por sus características y condiciones pueden ser una importante fuente de recursos para el IDU a efectos de financiar futuros proyectos de carácter administrativo que tiene la entidad.

Cuotas partes objeto de enajenación sujetos a enajenación:

Para el caso en particular, el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU tiene en su patrimonio bienes inmuebles de naturaleza fiscal adjudicados en dación de pago por concepto de cobro por valorización, donde la titularidad de los predios corresponde a un 100% o en su defecto a un porcentaje menor (cuota parte/ derecho en común y proindiviso) teniendo en cuenta que en algunos de estos procesos el IDU no es el único acreedor para el caso de liquidación de sociedades.

Para el caso de las cuotas partes y su enajenación el Código Civil Colombiano establece:

> ***ARTÍCULO 1868. <VENTA DE CUOTAS DE COSA COMÚN>.*** *Si la cosa es común de dos o más personas proindiviso, entre las cuales no intervenga contrato de sociedad, cada una de ellas podrá vender su cuota, aún sin el consentimiento de las otras*
>
> ***ARTÍCULO 2322. <CUASICONTRATO DE COMUNIDAD>.*** *La comunidad de una cosa universal o singular, entre dos o más personas, sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad, o celebrado otra convención relativa a la misma cosa, es una especie de cuasicontrato*
>
> ***ARTICULO 2323. <DERECHOS DE LOS COMUNEROS SOBRE LA COSA COMÚN****>. El derecho de cada uno de los comuneros sobre la cosa común es el mismo que el de los socios en el haber social.*

Teniendo en cuenta lo anterior, los propietarios de un bien inmueble en común, es decir aquel sin dividir, se denominan comuneros y tienen derecho a una cuota parte del bien, pero este derecho no puede ser ejercido sobre la totalidad, ni sobre una parte determinada de ella.

Así mismo, como lo establece el artículo 1868 mencionado, la venta de la cosa común de dos o más personas proindiviso puede ser vendida por cada una de ellas con relación a su cuota, aún sin el consentimiento de las otras.

En ese orden, si una Entidad dispone llevar a cabo la venta de la cuota parte de la cual es titular del derecho de dominio, puede optar, al igual que en los casos en los cuales ostente la titularidad del 100% de los inmuebles, por el procedimiento de subasta pública como se encuentra señalado en el Decreto 1082 de 2015, Artículo 2.2.1.2.2.2.2.

En ese sentido, los interesados en el presente proceso de contratación deberán tener en cuenta la situación particular de cada bien inmueble, ya sea para aquellos casos donde la enajenación verse sobre el 100% de titularidad o en su defecto para un porcentaje de participación aclarando que, para este último, solo se adjudicará la cuota parte correspondiente.

Conforme a lo señalado anteriormente, a continuación, se detallan los bienes inmuebles de propiedad del Instituto de Desarrollo Urbano IDU:

**Predios Fiscales.**

**Tabla 1 Enajenación bienes Fiscales**

| ENAJENACIÓN BIENES FISCALES | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **No.** | **RT** | **CHIP** | **Nro. Matrícula Inmobiliaria** | **Tipo de bien** | **Dirección o ubicación del bien.** | **% Participación sobre el Bien.** |
| 1 | 33653A | AAA0209KPLW | 050C01713256 | lote | CL 63G 28B 07 | 100 |

**Daciones de pago**

**Tabla 2 ENAJENACIÓN DACIONES DE PAGO**

| ENAJENACIÓN DACIONES DE PAGO | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **No.** | **RT** | **CHIP** | **Nro. Matrícula Inmobiliaria** | **Tipo de bien** | **Dirección o ubicación del bien.** | **% Participación sobre el Bien.** |
| 2 | 53089 | AAA0157KJDM | 050N20238649 | local | AK 45 197 75 LC 1176 | 100 |
| 3 | 53090 | AAA0157KJEA | 050N20238650 | local | AK 45 197 75 LC 1177 | 100 |
| 4 | 53091 | AAA0157KJKL | 050N20238655 | local | AK 45 197 75 LC 1182 | 100 |
| 5 | 53092 | AAA0157KJLW | 050N20238656 | local | AK 45 197 75 LC 1183 | 100 |
| 6 | 54360 | AAA0157KHKL | 050N20238687 | local | AK 45 197 75 LC 1214 | 100 |
| 7 | DP011 | AAA0203RHBS | 050N20444117 | apartamento | KR 11A 144 30 TO PLAZ AP 602 | 0,14 |

Dado que los predios no son necesarios para ningún proyecto de infraestructura vial; es así como mediante memorando radicado 202632700097513 del 18 de marzo de 2026, se hace la solicitud a la Dirección Técnica de Proyectos, la que es contesta por medio de memorando radicado 202622600099443 del 19 de marzo de 2026, suscrito por la Subdirectora Técnica de Estructuración de Proyectos, donde indica que: *"Con base en lo anterior, le informamos que los predios relacionados en la tabla No. 1, no se encuentran incluidos en el listado de obras contempladas en los Acuerdos Distritales antes mencionados, ni en ningún otro programa de obras previstas por el IDU para realizar en el corto o mediano plazo."* Lo anterior hace referencia al predio identificado con las matrículas inmobiliarias: 50C - 01713256 (CL. 63G 28B 07).

Es de aclarar que los predios identificados en los numerales 2 al 6 de la Tabla 2 -, ingresaron al patrimonio del Instituto a título de dación en pago, que es un mecanismo jurídico para la extinción de obligaciones y no como activos requeridos para el cumplimiento de sus funciones misionales. En consecuencia, dichos predios no son requeridos para la ejecución de proyectos viales o de espacio público presentes o futuros, ni tampoco son necesarios para el cumplimiento de las funciones a cargo de la entidad

La permanencia de estos predios en el patrimonio del Instituto no le reporta ninguna utilidad o beneficio, pero si requiere de la inversión de recursos para su mantenimiento, administración y vigilancia, razón por la cual la posibilidad de su enajenación constituye una medida que busca no solo optimizar los recursos de la entidad, sino también recuperar con su venta recursos que pueden ser destinados al cumplimiento de los fines institucionales.

Por su parte, las cuotas parte objeto del presente proceso, por su naturaleza no son útiles para los fines misionales del IDU como quiera que se trata de un predio en común y proindiviso. En consecuencia, de lo anterior, se consideran como bienes improductivos para el cumplimiento de la misión del Instituto. Por lo anterior, resulta procedente adelantar la enajenación de estos inmuebles de conformidad con lo

señalado en el parágrafo 2 del artículo 226 del Acuerdo 927 de 2024 del Plan de Desarrollo Distrital "Bogotá Camina Segura" 2024-2027.

En concordancia con lo anterior, no se han recibido solicitudes de las entidades distritales, de conformidad a lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 468 del Decreto Distrital 642 de 2025, que consagra: *"Cuando los predios fiscales sean requeridos para el desarrollo de proyectos públicos de vivienda VIP/VIS, de arrendamiento social, o reúso de vivienda, los mismos serán transferidos a título gratuito a las entidades distritales que ejerzan como operadores urbanos y que desarrollan dichos proyectos,* ***previa solicitud de la Secretaría Distrital del Hábitat*** *en cumplimiento del parágrafo 4 del artículo 226 del Acuerdo Distrital 927 de 2024."* (negrilla fuera de texto original) Y parágrafo 2 del **artículo 469 ibidem**, que se refiere a la solicitud que debe hacer la entidad receptora para el inicio del trámite de transferencia de bienes a título gratuito entre entidades distritales.

En línea con las nuevas directrices del Estado Colombiano, que buscan la racionalización de los bienes, se ha establecido una política de venta de aquellos que se han vuelto improductivos o que no generan utilidad para la entidad propietaria. En este contexto, y dentro de las atribuciones delegadas, corresponde a la Dirección Técnica de Predios junto con la Subdirección Técnica de Gestión de Suelo y valor, elaborar los estudios previos necesarios para llevar a cabo el proceso de selección abreviada que permite su enajenación conforme a los procedimientos legales.

Ahora bien, la Resolución 6224 DE 2018 "*Por la cual se fijan las políticas de recaudo y priorización de cartera de la Contribución de Valorización en cumplimiento de lo dispuesto en el Acuerdo Distrital 724 de 2018 y se dictan otras disposiciones",* el cual establece lo siguiente:

> ***ARTÍCULO 27º. DACIÓN EN PAGO.*** *Se constituye mediante la transferencia de la propiedad de bienes inmuebles a favor del Instituto de Desarrollo Urbano-IDU y aplica en los casos señalados en la ley para los acuerdos de reestructuración, los procesos concursales y de liquidación forzosa administrativa y estatal, así como a los bienes que ya han sido recibidos en dación en pago por concepto de obligaciones.*
>
> *Para efectos de la dación en pago surgida como consecuencia de procesos concursales, acuerdos de reestructuración y de liquidación forzosa administrativa y estatal, aplicará a la totalidad de la obligación incluyendo capital e intereses conforme a las decisiones judiciales y/o los procedimientos adoptados por la entidad.*

Basándose en lo anterior, la Dirección General del IDU ha identificado fuentes de financiación alternativas a los impuestos y contribuciones, como la venta de predios de su propiedad. Por lo tanto, los recursos obtenidos por esta venta se consideran parte de la valorización, y tienen una destinación específica.

Motivo por el cual, y visto que los predios a que hace referencia el presente documento no son requeridos para el cumplimiento de los fines misionales de la Entidad, se hace necesario enajenarlos a título oneroso para que el producto de dichos recursos sea invertido en proyectos que requiere actualmente la Administración Distrital.

De acuerdo con lo anterior, es claro entonces que los predios a que hace referencia el presente documento no son requeridos para el cumplimiento de los fines misionales de la Entidad, y se hace necesario enajenarlos a título oneroso para que el producto de dichos recursos sea invertido en proyectos que requiere actualmente la Administración Distrital.

Que la presente contratación se encuentra incluida en el Plan Anual de Adquisiciones de la Entidad para la vigencia 2026

En atención a las anteriores razones, se hace necesario adelantar el presente proceso de selección que permita el cumplimiento del siguiente objeto: "ENAJENACIÓN DIRECTA DE INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU-".

2. MADURACIÓN DEL PROYECTO:

Los bienes inmuebles de naturaleza fiscal que tiene en propiedad y administración el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, como ya se explicó fueron adjudicados mediante diferentes procesos concursales y daciones en pago. en las condiciones que se describen a continuación:

**Inmuebles sobre los cuales el IDU ostenta el 100 % del derecho de dominio:**

- Predio Graham Bell RT 33653 A

El predio corresponde a un globo de terreno conformado por 35 lotes mediante la escritura pública número 7242 de fecha 27 de diciembre de la notaría 54 de Bogotá. Por su parte, se señala que estos predios anteriormente fueron recibidos por el IDU y se encuentran en administración por parte de la Subdirección Técnica de Suelo y Valor, Asimismo, no se encuentran enmarcados como bienes fiscales misionales y no son requeridos para ningún proyecto de infraestructura vial, en atención al memorando con radicado 202622600099443 del 19 de marzo de 2026, enviado por la Subdirección Técnica de Estructuración de Proyectos.

- 
- Local AK 45 197 75 LC 1176 - SUPER CENTRO COMERCIAL MAICAO S. A.

El Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) adquirió un 100% de la propiedad mediante Sentencia de fecha 22 de febrero de 2012, proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Bogotá D.C., se produjo la dación en pago de VARGAS ARANGO FRANCISCO EUSEBIO.

- Local AK 45 197 75 LC 1177 - SUPER CENTRO COMERCIAL MAICAO S. A.

El Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) adquirió un 100% de la propiedad mediante Sentencia de fecha 22 de febrero de 2012, proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Bogotá D.C., se produjo la dación en pago de VARGAS ARANGO FRANCISCO EUSEBIO.

- Local AK 45 197 75 LC 1182 - SUPER CENTRO COMERCIAL MAICAO S. A.

El Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) adquirió un 100% de la propiedad mediante Sentencia de fecha 22 de febrero de 2012, proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Bogotá D.C., se produjo la dación en pago de VARGAS ARANGO FRANCISCO EUSEBIO.

- Local AK 45 197 75 LC 1183 - SUPER CENTRO COMERCIAL MAICAO S. A.

El Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) adquirió un 100% de la propiedad mediante Sentencia de fecha 22 de febrero de 2012, proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Bogotá D.C., se produjo la dación en pago de VARGAS ARANGO FRANCISCO EUSEBIO.

- Local AK 45 197 75 LC 1214 - SUPER CENTRO COMERCIAL MAICAO S. A.

El Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) adquirió un 100% de la propiedad mediante una mediante Sentencia de fecha 22 de febrero de 2012, proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Bogotá D.C., se produjo la dación en pago de VARGAS ARANGO FRANCISCO EUSEBIO.

Cuota Parte

- Apartamento KR 11A 144 30 TO PLAZ AP 602

El Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) adquirió un 0,14% de la propiedad mediante un proceso de liquidación judicial de persona natural no comerciante, adjudicación de derechos sobre el inmueble mediante sentencia del 27 de septiembre de 2022 emitida por el Juzgado 33 Civil Municipal de Bogotá.

Es preciso señalar que los interesados en el presente proceso de selección podrán participar para la adquisición del inmueble objeto de enajenación, según su capacidad de cumplimiento de los requisitos solicitados.

Con la expedición de la Ley 1150 de 2007 y sus decretos reglamentarios compilados en el Decreto 1082 de 2015, se introdujo un régimen que regula expresamente y de forma íntegra los mecanismos disponibles para enajenar todos los bienes de propiedad estatal, aclarando de manera expresa, que solo se exceptúa de su ámbito de aplicación la enajenación de los bienes de los que trata la Ley 226 de 1995, a aquellos a cargo del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado, y las que tratan el Decreto ley 254 de 2000 y la Ley 1105 de 2006.

El Decreto 1082 de 2015 en su *"Artículo 2.2.1.2.2.1.1 Aplicación. La selección abreviada es la modalidad para la enajenación de bienes del Estado, la cual se rige por las disposiciones contenidas en el presente capítulo, salvo por las normas aplicables a la enajenación de los bienes a cargo del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado y la enajenación de que tratan la Ley 226 de 1995, el Decreto ley 254 de 2000 y la Ley 1105 de 2006."*

Finalmente, en los anexos del presente documento se encuentran las sentencias de adjudicación, avalúos comerciales, el estudio de títulos y los documentos judiciales correspondientes, en los cuales se evidencia el detalle jurídico, técnico y la tradición de los predios a enajenar.

| 2.1 Estudios y Diseños: | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Estudios y Diseños: | FASE I | Si | | No | | No Aplica | x |
| Estudios y Diseños: | FASE II | Si | | No | | No Aplica | x |
| Estudios y Diseños: | FASE III | Si | | No | | No Aplica | x |
| Aprobados: | | Si | | No | | | |
| Actualizados: | | Si | | No | | | |

2.2 Verificación y trámite de permisos, licencias y autorizaciones:

| TIPO DE PERMISO AUTORIZACIÓN o APROBACIÓN | INSTANCIA ANTE LA QUE SE TRÁMITE | NORMATIVIDAD QUE RIGE EL TRÁMITE |
|---|---|---|
| N/A | | |

3. ESPECIFICACIONES Y CONDICIONES TÉCNICAS DE LA CONTRATACIÓN

3.1 Clasificación UNSPSC

Clasificación UNSPSC:

El objeto del contrato que resulte de este proceso está codificado en el clasificador de bienes y servicios UNSPSC, The United Nations Standard Products and Services Code / Codificación de Bienes y Servicios hasta el cuarto nivel de acuerdo con el Código Estándar de Productos y Servicios de Naciones Unidas) como se indica a continuación:

| Código UNSPSC | SEGMENTO | FAMILIA | CLASE | PRODUCTO |
|---|---|---|---|---|
| 80131602 | 80-Profesionales de gestión y negocios y servicios administrativos | 8013-Servicios inmobiliarios. | 80131600-Venta de inmuebles y edificios | 80131602-Subasta inmobiliaria |

3.2 Especificaciones técnicas del contrato:

Teniendo en cuenta que el proceso selectivo permite la adjudicación de uno o varios de los inmuebles señalados, el (los) contrato (s) que se derive (n) del mismo, puede (n) estar compuesto (s) por uno o varios de los predios objeto de enajenación y que se describen a continuación:

**DESCRIPCIÓN DE LOS PREDIOS**

Los bienes inmuebles de naturaleza fiscal que tiene en propiedad y administración el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU tienen como base de precio mínimo de venta, el informe de avalúo expedido por parte de la Unidad Especial de Catastro Distrital.

**PREDIO 1**

| | |
|---|---|
| **Predio** | 1 |
| **Ciudad** | Bogotá |
| **Dirección** | CL 63G 28B 07 |
| **Tipo de Inmueble** | Terreno construcción |
| **Área terrena (M2)** | 2961,87 |
| **Área construcción (M2)** | 916.02 |
| **Matricula Inmobiliaria** | 50C - 01713256 |
| **CHIP** | AAA0209KPLW |
| **Estado de ocupación** | Desocupado |
| **Gravámenes** | Ninguno |
| **Afectación** | Ninguna |
| **Estrato** | N/A |
| **% Propiedad** | 100 |
| **Valor avalúo comercial** | $12.304.845.110 |
| **Precio mínimo de venta** | $12.304.845.110 |
| **Fecha de avalúo** | 05/01/2026 |

**PREDIO 2**

| | |
|---|---|
| **Predio** | 2 |
| **Ciudad** | Bogotá |
| **Dirección** | AK 45 197 75 LC 1176 |
| **Tipo de Inmueble** | Local |
| **Área terrena (M2)** | 7,56 |

| | |
|---|---|
| **Área construcción (M2)** | 7,56 |
| **Matricula Inmobiliaria** | 050N20238649 |
| **CHIP** | AAA0157KJDM |
| **Estado de ocupación** | OCUPADO |
| **Gravámenes** | NO |
| **Afectación** | NO |
| **Estrato** | comercial |
| **% Propiedad** | 100% |
| **Valor avalúo comercial** | $ 47.446.560 |
| **Precio mínimo de venta** | $ 47.446.560 |
| **Fecha de avalúo** | 23/06/2026 |

**PREDIO 3**

| | |
|---|---|
| **Predio** | 3 |
| **Ciudad** | Bogotá |
| **Dirección** | AK 45 197 75 LC 1177 |
| **Tipo de Inmueble** | Local |
| **Área terrena (M2)** | 7,56 |
| **Área construcción (M2)** | 7,56 |
| **Matricula Inmobiliaria** | 050N20238650 |
| **CHIP** | AAA0157KJEA |
| **Estado de ocupación** | OCUPADO |
| **Gravámenes** | NO |
| **Afectación** | NO |
| **Estrato** | Comercial |
| **% Propiedad** | 100% |
| **Valor avalúo comercial** | $ 47.446.560 |
| **Precio mínimo de venta** | $ 47.446.560 |
| **Fecha de avalúo** | 23/06/2026 |

**PREDIO 4**

| | |
|---|---|
| **Predio** | 4 |
| **Ciudad** | Bogotá |
| **Dirección** | AK 45 197 75 LC 1182 |
| **Tipo de Inmueble** | local |
| **Área terrena (M2)** | 7,56 |
| **Área construcción (M2)** | 7,56 |
| **Matricula Inmobiliaria** | 050N20238655 |
| **CHIP** | AAA0157KJKL |
| **Estado de ocupación** | OCUPADO |
| **Gravámenes** | NO |
| **Afectación** | NO |
| **Estrato** | Comercial |
| **% Propiedad** | 100% |

| | |
|---|---|
| **Valor avalúo comercial** | $ 47.446.560 |
| **Precio mínimo de venta** | $ 47.446.560 |
| **Fecha de avalúo** | 23/06/2026 |

**PREDIO 5**

| **Predio** | 5 |
|---|---|
| **Ciudad** | Bogotá |
| **Dirección** | AK 45 197 75 LC 1183 |
| **Tipo de Inmueble** | local |
| **Área terrena (M2)** | 7,56 |
| **Área construcción (M2)** | 7,56 |
| **Matricula Inmobiliaria** | 050N20238656 |
| **CHIP** | AAA0157KJLW |
| **Estado de ocupación** | OCUPADO |
| **Gravámenes** | NO |
| **Afectación** | NO |
| **Estrato** | comercial |
| **% Propiedad** | 100% |
| **Valor avalúo comercial** | $ 47.446.560 |
| **Precio mínimo de venta** | $ 47.446.560 |
| **Fecha de avalúo** | 23/06/2026 |

**PREDIO 6**

| **Predio** | 6 |
|---|---|
| **Ciudad** | Bogotá |
| **Dirección** | AK 45 197 75 LC 1214 |
| **Tipo de Inmueble** | local |
| **Área terrena (M2)** | 15,12 |
| **Área construcción (M2)** | 15,12 |
| **Matricula Inmobiliaria** | 050N20238687 |
| **CHIP** | AAA0157KHKL |
| **Estado de ocupación** | DESOCUPADO |
| **Gravámenes** | NO |
| **Afectación** | NO |
| **Estrato** | comercial |
| **% Propiedad** | 100% |
| **Valor avalúo comercial** | $ 118.177.920 |
| **Precio mínimo de venta** | $ 118.177.920 |
| **Fecha de avalúo** | 23/06/2026 |

**PREDIO 7**

| | |
|---|---|
| **Predio** | 7 |
| **Ciudad** | Bogotá |
| **Dirección** | KR 11A 144 30 TO PLAZ AP 602 |
| **Tipo de Inmueble** | apto |
| **Área terrena (M2)** | 107,48 |
| **Área construcción (M2)** | 107,48 |
| **Matricula Inmobiliaria** | 050N20444117 |
| **CHIP** | AAA0203RHBS |
| **Estado de ocupación** | OCUPADO |
| **Gravámenes** | NO |
| **Afectación** | NO |
| **Estrato** | Residencial |
| **% Propiedad** | 0,14% |
| **Valor avalúo comercial** | $502.791.440 |
| **Precio mínimo de venta** | $ 703.908 |
| **Fecha de avalúo** | 12/06/2026 |

**Condiciones del contrato.**

El/Los contrato/s por celebrar corresponderá/n a un contrato de compraventa que observará las normas civiles y comerciales pertinentes, el/los cual se suscribirán dentro del plazo establecido en el cronograma del proceso de selección, el/los contrato/s a suscribir por las partes será/n por el valor que resulte luego de la celebración de la audiencia de subasta pública con lances de mejora al alza, conforme a lo indicado en el artículo 2.2.1.2.2.2.2. del Decreto 1082 de 2015. El cual se pagará de acuerdo con lo indicado en el numeral 5.3. del presente documento.

- El adjudicatario deberá manifestar que acepta las condiciones urbanísticas y prediales en las que se encuentran los bienes inmuebles con ocasión de la celebración del contrato de compraventa y no como requisito de participación, habilitación o evaluación de proponentes, razón por la cual una vez legalizada la transferencia el IDU no será responsable por la no consecución de licencias y demás trámites que solicite el futuro propietario.

- El adjudicatario tendrá un término de 1 meses treinta (30) días calendario, contados a partir del día siguiente a la expedición de la Resolución de adjudicación, para realizar el pago total del valor ofertado sobre el bien inmueble y en su oferta económica establecerá el valor de los pagos mensuales a realizar dentro del citado lapso.

- El término para el otorgamiento de la escritura pública será de cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes a la fecha en el cual el adjudicatario acredite el pago total del precio de venta. El comprador deberá adelantar los trámites legales atinentes a la compraventa de bien inmueble, de conformidad con las obligaciones establecidas en el numeral 3.4.2. del presente documento.

- El adjudicatario registrará dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a su expedición, la escritura pública de compraventa del (los) inmueble(s), ante la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos respectiva

- El IDU entregará a través del supervisor del contrato mediante acta de entrega el/los inmuebles(s) objeto de venta dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la fecha del registro, previa presentación del certificado de tradición y libertad en el que conste la inscripción de la escritura pública de venta del(los) inmueble(s), de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.2.3.5. del Decreto 1082 de 2015. Las cuotas parte se entienden transferidas con el registro en el certificado de tradición y libertad.

- Las condiciones del contrato de compraventa derivado del presente proceso, serán las consagradas en estos estudios previos, los pliegos de condiciones, la oferta presentada y los demás documentos que integran el proceso.

3.3 Plazo total y por actividades o etapas:

Por tratarse de un proceso de enajenación de bienes inmuebles, se estima un plazo de 4 meses (120) días calendario a partir de la adjudicación de los predios hasta el registro de las escrituras y posterior entrega material del bien mediante acta.

3.4 Obligaciones técnicas específicas del IDU y del contratista:

**3.4.1. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL IDU.**

1. Suscribir el (los) contrato (s) de compraventa producto de este proceso.
2. Realizar el seguimiento al cumplimiento de las obligaciones a través del funcionario encargado de ejercer la supervisión, vigilancia y control.
3. Exigir y verificar, a través del funcionario designado para ejercer la supervisión, vigilancia y control de la ejecución del (los) contrato(s), el cumplimiento de las obligaciones del (los) contratista (s) frente al pago de los aportes al sistema de seguridad social si fuese necesario.
4. Informar al (los) comprador (es) la fecha estimada de otorgamiento y legalización de la(s) escritura(s) pública(s) del (los) contrato(s) de venta a realizar.
5. Solicitar a la Superintendencia de Notariado y Registro la asignación de la notaría que otorgará la(s) escritura(s) pública(s) del(os) contrato(s) de compraventa, presentando toda la documentación requerida y siguiendo el procedimiento establecido en la Resolución 14395 del 30 de diciembre de 2024 o la norma que la modifique, adicione o sustituya, garantizando la correcta y oportuna presentación de la solicitud para asegurar que el proceso de escrituración se realice de manera eficiente.
6. Escriturar los predios, dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes una vez recibido el pago efectivo del 100% del valor del predio adjudicado.
7. Entregar mediante acta a través del supervisor del contrato los inmuebles objeto de venta dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la fecha del registro, previa presentación del certificado de tradición y libertad en el que conste la inscripción de la escritura pública de venta del inmueble, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.2.3.5. del Decreto 1082 de 2015.
8. Entregar el (los) bien(es) inmueble(s) en el estado material y jurídico en que se encuentre al momento de la adjudicación y su enajenación se realiza como cuerpo cierto.

**3.4.2 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA-COMPRADOR**

Además de las obligaciones y condiciones derivadas de la esencia y naturaleza del contrato de compra venta, la ley, las señaladas en estos estudios previos, en el pliego de condiciones, anexos, adendas y demás documentos del proceso de selección, la propuesta del Oferente y futuro **CONTRATISTA,** las establecidas en los Manuales, Planes, Guías y Procedimientos del IDU, vigentes durante la ejecución

del contrato y todas aquellas obligaciones que, sin estar contempladas taxativamente, se requieren para el cumplimiento del objeto contractual, se tendrán las siguientes:

**3.4.2.1. Obligaciones Generales**

1. Cumplir sus obligaciones en las condiciones de calidad y oportunidad definidas en los documentos del proceso de contratación.
2. Realizar por su cuenta y riesgo, todas las actividades necesarias para cumplir con las obligaciones que se deriven del proceso de contratación, de acuerdo con las mejores prácticas técnicas y administrativas, con la calidad propia de los procesos de esta naturaleza.
3. Obrar con lealtad y buena fe durante el proceso de transferencia del predio que se le llegare a adjudicar.
4. Cumplir con las normas vigentes y propias del proceso, teniendo en cuenta los principios de economía, eficiencia, celeridad y calidad.
5. Dar a conocer a la Entidad cualquier reclamación que indirecta o directamente pueda tener algún efecto sobre las obligaciones a su cargo.
6. Coordinar con el IDU y el Supervisor, la gestión y respuesta a requerimientos recibidos de autoridades administrativas u órganos, instancias de control y ciudadanía en general. Una vez el futuro Contratista reciba el requerimiento deberá remitirlo de inmediato al IDU y a la Supervisión con el fin de que el IDU responda directamente al peticionario con oportunidad, veracidad y dentro de los marcos legales vigentes.
7. Abstenerse de suministrar, entregar y/o publicar, sin la autorización previa del IDU, información que NO sea considerada pública, tales como la relativa a documentos que se encuentren en construcción que contengan información preliminar y no definitiva.
8. Rechazar peticiones y no acceder a amenazas de quienes actúen por fuera de la ley y dar aviso de tales circunstancias al IDU y a las autoridades competentes.
9. Atender las instrucciones del IDU de acuerdo con lo establecido en los estudios previos, el pliego de condiciones, documentos del proceso.
10. Advertir al IDU de manera inmediata, cualquier contradicción u omisión que encuentre entre las normas, guías, instructivos o instrucciones del IDU, o cualquier documento del proceso, cuando éstas supongan la imposibilidad de cumplir con los resultados previstos en el presente proceso y proponer por escrito las modificaciones necesarias, para ser sometidas a la aprobación del IDU.
11. Presentar al IDU toda la información requerida en los términos exigidos en los documentos del proceso.
12. Pagar a título de garantía de seriedad del ofrecimiento el veinte por ciento (20%) del precio mínimo de venta depositado como requisito habilitante, cuando se presenten las circunstancias de incumplimiento de las obligaciones derivadas de la oferta, tales como las condiciones de pago, la firma de documentos sujetos a registro, o cualquier otro asunto derivado del negocio jurídico.
13. Cumplir con los ofrecimientos efectuados en su propuesta en el marco del proceso de selección so pena de incurrir en incumplimiento y ser acreedor a la sanción preestablecida.
14. Abstenerse de ejecutar actividades no contempladas dentro de sus obligaciones, sin la suscripción previa del documento contractual correspondiente.
15. Dar cabal cumplimiento al pacto de transparencia y declaraciones de la carta de presentación de la oferta.
16. Informar a la Entidad Estatal cuando tenga ocurrencia una situación que implique una modificación del estado de los riesgos existente al momento de proponer o celebrar el contrato, como sería el caso de la existencia de investigaciones, medidas de aseguramiento o condenas proferidas en Colombia o en el extranjero.
17. Comunicarle a la Entidad cualquier circunstancia política, jurídica, social, económica, técnica, ambiental o de cualquier tipo, que pueda afectar el cumplimiento de sus obligaciones.
18. El contratista se obliga para con el IDU a dar cabal cumplimiento a las políticas de seguridad de la información, definidas en el Manual Operativo de Políticas de Seguridad de la Información vigente, en especial, más no limitándose al capítulo Política de seguridad de la información para

la relación con proveedores o contratistas; documento que podrá consultar en la sección 'documentación contractual' del portal web institucional.

**3.4.2.2. Obligaciones Específicas**

1. Suscribir el (los) contrato(s) de compraventa producto de este proceso, además de aportar los documentos requeridos para su perfeccionamiento en los tiempos establecidos.

2. Cancelar el valor total de bien inmueble de acuerdo con el precio de venta por el cual fue adjudicado y de conformidad a la forma de pago establecida en el numeral 5.3 del estudio previo.

3. Asumir todos los gastos de escrituración y legalización de la enajenación que se requieran.

4. Realizar todos los trámites notariales tendientes a la escrituración del o los predios de acuerdo con lo establecido en el literal n) del artículo 37 de la Resolución 964-6 del 20 de enero de 2026 "*por la cual se actualizan las tarifas de los derechos por concepto del ejercicio de la función notarial"* o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

5. Registrar dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a su expedición, la escritura pública de compraventa del (los) inmueble(s), ante la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos respectiva.

6. Recibir el (los) bien(es) inmueble(s), así: tratándose de inmuebles sobre los cuales se transfiere el ciento por ciento (100%) del dominio, el ADQUIRIENTE declara que los recibe en el estado material y jurídico en que se encuentren al momento de la adjudicación. Su enajenación se realiza estrictamente como cuerpo cierto, de conformidad con el artículo 1887 del Código Civil; por lo tanto, cualquier diferencia que pudiere existir entre el área declarada en los títulos y el área real del terreno no dará lugar a ajuste, reclamo o modificación del precio pactado. Para el caso de cuotas parte o derechos proindiviso, el oferente reconoce que, dada su naturaleza de derecho abstracto y no materializado sobre una zona específica, estos derechos se transfieren y reciben exclusivamente en el estado jurídico (registral y procesal) en que se hallen al momento de la adjudicación. El ADQUIRIENTE asumirá la calidad de comunero, subrogándose en los derechos y obligaciones derivados de dicha cuota, aceptando desde ya que la determinación física del bien quedará supeditada a los resultados de un eventual proceso de división o de la liquidación de la comunidad.

7. Aceptar las condiciones urbanísticas, jurídicas y prediales del (los) bien(es) inmueble(s) objeto de adjudicación, en el estado en que se encuentren al momento de la transferencia. En consecuencia, el ADQUIRIENTE será responsable de adelantar, por su cuenta y riesgo, los trámites y gestiones que requiera ante las autoridades competentes para la obtención de licencias, permisos, autorizaciones y demás actuaciones necesarias para el uso, aprovechamiento o desarrollo del inmueble, sin que pueda atribuirse al IDU responsabilidad por la negativa, improcedencia o imposibilidad de obtenerlos.

.

3.5 Lugar de ejecución del contrato.

El (los) contrato(s) deberá(n) desarrollarse en la Ciudad de Bogotá, las escrituras públicas que se generen deben ser corridas de acuerdo con la Resolución 1578 del 23 de febrero de 2023 "Por la cual se establece el procedimiento de reparto de que trata los artículos 15 de la Ley 29 de 1973, y 15 de la

Ley 1183 de 2008 y, se reglamenta el trámite especial de reparto de que trata el inciso 2 del artículo 44 de la Ley 1537 de 2012."

| 3.6 Visitas. | | | |
|---|---|---|---|
| ¿Requiere programar visita de los interesados al lugar de ejecución de las obligaciones? | | | |
| Si | X | No | |
| En el marco de la verificación y evaluación de las ofertas ¿se requiere visita del IDU para verificación de información a las instalaciones o sedes del Proponente o cualquier otro aspecto de las ofertas? | | | |
| Si | | No | X |

| 3.7 Aval. | | | |
|---|---|---|---|
| Para las contrataciones que impliquen el desarrollo de actividades catalogadas como ejercicio de ingeniería, las ofertas deberán contar con el respectivo Aval (en caso de requerirse, marcar con una X) el (los) profesional (es) que pueden avalar la propuesta: | | | |
| N/A | X | Arquitecto | |
| Ingeniero Civil | | Ingeniero de Transporte y Vías | |
| Otro: | | Cuál: | |

## 4. ESTUDIO DEL SECTOR

Como parte integral del presente proceso se tiene el documento Estudio del Sector, donde se describen las características del sector y análisis del mercado donde se enmarca el proyecto.

## 5. ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO, VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN DEL MISMO, FORMA DE PAGO Y RECURSOS.

### 5.1 Análisis que soporta el valor estimado del contrato

El valor mínimo de los bienes se estableció mediante avalúos técnicos realizados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, los cuales se encuentran vigentes cumpliendo con las condiciones exigidas por los artículos 2.2.1.2.2.3.1. y 2.2.1.2.2.3.2., del Decreto 1082 de 2015, Decreto 1420 de 1998 y Resolución 620 de 2008 o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan. Esta entidad tuvo como consideraciones técnicas las siguientes:

1. INFORMACIÓN GENERAL
2. INFORMACIÓN JURÍDICA
3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
5. RESULTADO DEL AVALÚO.

Al sumar el valor de los 7 inmuebles, el precio mínimo de venta corresponde a la suma total de **DOCE MIL SEISCIENTOS TRECE MILLONES QUINIENTOS TRECE MIL CIENTO SETENTA Y OCHO PESOS MCTE ($ 12.613.513.178)**

**NOTA 1**: Teniendo en cuenta que el proceso selectivo permite la adjudicación de uno o de varios de los inmuebles señalados, el valor del proceso puede variar de acuerdo con el número de predios adjudicados y con el valor que resulte de la puja en la subasta pública.

**NOTA 2:** El valor máximo del ofrecimiento permitido por el bien inmueble objeto de la presente contratación no podrá superar el doble del valor del avalúo. Con el fin de evitar la configuración de lesión enorme señalada en el artículo 1947 del Código Civil so pena de rechazo de la oferta económica.

**NOTA 3:** La información técnica y jurídica de cada bien inmueble se encuentra con mayor detalle en los documentos de avalúos comerciales y estudio de títulos anexos al pliego de condiciones.

## 5.2 Valor estimado del Contrato

El valor del contrato corresponderá al VALOR DE VENTA por medio del cual es adjudicado el bien inmueble. Este valor corresponde al precio base del avalúo comercial y su correspondiente oferta: tal y como se señala a continuación:

Tabla 3 **PRECIO MÍNIMO DE VENTA**

| **PRECIO MÍNIMO DE VENTA** | |
|---|---|
| PREDIO 1 | $ 12.304.845.110 |
| PREDIO 2 | $ 47.446.560 |
| PREDIO 3 | $ 47.446.560 |
| PREDIO 4 | $ 47.446.560 |
| PREDIO 5 | $ 47.446.560 |
| PREDIO 6 | $ 118.177.920 |
| PREDIO 7 | $ 703.908 |
| **TOTAL** | **$ 12.613.513.178** |

Para el caso del predio 7 el precio mínimo de venta se determinó con base al porcentaje de propiedad del IDU (cuota parte) sobre el valor total del avalúo del bien inmueble.

Teniendo en cuenta que el proceso selectivo permite la adjudicación de uno o de varios de los inmuebles objeto de enajenación, el valor del contrato puede variar de acuerdo con el número de predios adjudicados, y de acuerdo con el valor final ofertado por el (los) proponente(s) adjudicatario(s), durante la audiencia pública.

Respecto al precio mínimo de venta, es preciso señalar que, de acuerdo con las características de los bienes inmuebles, el precio se determina con base al avalúo comercial teniendo en cuenta que las variables de administración, impuestos y mantenimiento no afectan las condiciones de comercialización.

## 5.3 FORMA DE PAGO

Forma de Pago: El adjudicatario/comprador pagará al Instituto de Desarrollo Urbano - IDU de la siguiente manera, según el número de predios adjudicados:

PRIMER PAGO: Corresponde al 20% del precio mínimo de venta consignado a favor del IDU como requisito habilitante para participar en el proceso.

Valor pago requisito para la presentación de oferta o postura:

**Tabla 4**

VALOR REQUISITO PRESENTACIÓN DE POSTURA 20%.

| INMUEBLE | PRECIO MÍNIMO DE VENTA | VALOR REQUISITO PRESENTACIÓN DE POSTURA 20%. |
|---|---|---|
| PREDIO 1 | $ 12.304.845.110 | $ 2.460.969.022 |
| PREDIO 2 | $ 47.446.560 | $ 9.489.312 |
| PREDIO 3 | $ 47.446.560 | $ 9.489.312 |
| PREDIO 4 | $ 47.446.560 | $ 9.489.312 |
| PREDIO 5 | $ 47.446.560 | $ 9.489.312 |
| PREDIO 6 | $ 118.177.920 | $ 23.635.584 |
| PREDIO 7 | $ 703.908 | $ 140.782 |

La persona natural o jurídica que habiendo hecho el depósito no resultó adjudicataria del bien inmueble para el cual ofertó, se le devolverá el valor consignado, mediante consignación en la cuenta bancaria según certificación allegada junto con la propuesta. El plazo para la devolución será máximo dentro de los 30 días calendario siguientes contados a partir de la adjudicación del bien inmueble.

SEGUNDO PAGO: corresponde al 80% del valor total del precio mínimo de venta, o el equivalente al porcentaje faltante del precio total de adjudicación del (los) bien (es) inmueble (es) y/o cuota (s) parte (s). Lo anterior, teniendo en cuenta que se debe surtir la presentación de ofertas y la subasta pública.

La persona que resulte adjudicataria del bien inmueble por el cual hizo postura, deberá consignar el saldo total de la compra, (80%) o el que resulte del precio de adjudicación, en la cuenta que indique para dichos efectos el IDU; pagos que deberán efectuarse conforme a los plazos presentados y aprobados según la oferta y contrato de compraventa suscrito.

Valor pago 80% sobre el total del inmueble:

**Tabla 5**
VALOR PAGO 80%

| INMUEBLE | PRECIO MÍNIMO DE VENTA | VALOR REQUISITO PRESENTACIÓN DE POSTURA 20%. | VALOR PAGO 80% |
|---|---|---|---|
| PREDIO 1 | $ 12.304.845.110 | $ 2.460.969.022 | $ 9.843.876.088 |
| PREDIO 2 | $ 47.446.560 | $ 9.489.312 | $ 37.957.248 |
| PREDIO 3 | $ 47.446.560 | $ 9.489.312 | $ 37.957.248 |
| PREDIO 4 | $ 47.446.560 | $ 9.489.312 | $ 37.957.248 |
| PREDIO 5 | $ 47.446.560 | $ 9.489.312 | $ 37.957.248 |
| PREDIO 6 | $ 118.177.920 | $ 23.635.584 | $ 94.542.336 |
| PREDIO 7 | $ 703.908 | $ 140.782 | $ 563.126 |

Los pagos del saldo total de la compra, en ninguna circunstancia podrán superar los sesenta (60) días calendario, so pena de entenderse desistida la oferta, situación que **no dará lugar a la devolución del 20% del valor** de (l) (os) inmueble (s) consignado, lo que de igual forma facultaría al IDU a hacer efectivas las cláusulas de incumplimiento consignadas en estos estudios previos que hacen parte integral del contrato.

NOTA 1: Los valores y porcentajes correspondientes al 80% de la compra, podrán variar de acuerdo con el precio final de venta que resulte de la oferta económica sobre la cual se realiza la adjudicación.

NOTA 2:En el evento que el desembolso del dinero por parte de una entidad financiera con la que el adjudicatario tramitó el crédito, sea indispensable para el cumplimiento de los pagos pactados en la compraventa; y la aprobación y desembolso estén sujetos al estudio de la entidad financiera, en caso de negativa en la aprobación del crédito, el IDU no se hará responsable de lo sucedido, razón por la cual la obligación en el pago de la suma de dinero adeudada por el adjudicatario y el plazo máximo para efectuarlos se entenderá el inicialmente pactado, es decir 60 días calendario contados a partir de la fecha de expedición del acto administrativo de adjudicación.

NOTA 3: Los interesados en más de un inmueble deberán realizar el pago correspondiente al 20% del total de bienes inmuebles a ofertar.

NOTA 4: Si se adjudican uno o más predios, la forma de pago corresponderá al valor total de los inmuebles a adjudicar, manteniendo el valor de las cuotas en la proporción determinada en la oferta económica.

NOTA 5: De acuerdo con lo establecido en el ARTÍCULO 2.2.1.2.2.3.4. del Decreto 1082 de 2015. Los derechos notariales, los gastos de fotocopias, autenticaciones y los impuestos de venta y registro se liquidarán y pagarán de conformidad con las normas legales vigentes sobre la materia.

El Adjudicatario se compromete a realizar todos los trámites notariales tendientes a escrituración del predio o los predios ante la notaría a la que por reparto se le asigne correspondiente minuta, y a comparecer a firmar cuando la notaría se lo notifique, en un término que no podrá superar los treinta (30) días hábiles constados a partir de la correspondiente asignación, para lo cual el IDU informará mediante correo electrónico al adjudicatario la notaría designada.

Los gastos notariales serán cancelados conforme a lo dispuesto en el Decreto 188 de 2013, que en su artículo 39 determina: "*En los actos o contratos en que concurran los particulares con entidades exentas, aquellos pagarán la totalidad de los derechos que se causen..."*

De igual manera los Derechos de registro, de conformidad con el Decreto 2280 de 2008, Artículo 17 que determina en el segundo inciso del literal E *"Sin embargo, cuando los particulares contraten con gobiernos extranjeros, en los términos previstos en el presente literal, o con alguna de las entidades estatales a que se refiere el parágrafo de este Artículo, aquellos pagarán los derechos de registro sobre el 50% de la tarifa normal vigente."*

A su vez el Parágrafo del literal F del mismo artículo, contempla: *"Parágrafo. - Para efectos del presente decreto son entidades estatales, entre otras: ... los establecimientos públicos..."*. Respecto del Impuesto de Registro y Anotación, el Decreto 650 de 1996, Artículo 3º, establece que: *"Tampoco genera el impuesto de registro, el 50% del valor incorporado en el documento que contiene el acto, contrato, o negocio jurídico o la proporción del capital suscrito o capital social que corresponda a las entidades públicas, cuando concurran entidades públicas y particulares"* En ese sentido la escritura pública que solemnice la compraventa de los inmuebles se deberá correr en los términos de lo indicado en el artículo 2.2.1.2.2.3.3., del Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015 *"Otorgamiento de la escritura pública. La escritura pública debe otorgarse en la notaría de reparto correspondiente, dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes a la fecha en la cual el adjudicatario acredite el pago total del precio de venta. Solamente puede otorgarse la escritura pública antes del pago total del saldo del inmueble cuando esto sea necesario para cumplir condiciones para el desembolso del precio de venta."*

NOTA 5: Los pagos del 20% para la presentación de la postura y el 80% restante sobre el precio final de venta del inmueble adjudicado, se realizarán con la asignación de los respectivos códigos de barra asignados a cada uno de los interesados en el proceso tal y como se describe en el numeral 6 punto tercero de los presentes estudios previos.

De acuerdo con lo anterior, los pagos de los valores señalados solo se podrán realizar mediante los códigos de barras asignados por el IDU.

## 5.4 Recursos

Origen de los recursos:

Recursos Propios: ☐

Otro: Cuál: ☐ NO APLICA

Fuente de Financiación:

Proyecto de Inversión ☐ Proyecto de Funcionamiento ☐

Información CDP (Certificado Disponibilidad Presupuestal*):

Número: **N/A** Vencimiento: ☐ Valor: ☐

* Información no obligatoria para la publicación del proyecto de pliego de condiciones, de conformidad con lo establecido en el Parágrafo del artículo 6 de la Ley 1882 de 2018.

## 6. JUSTIFICACIÓN CRITERIOS HABILITANTES

Las exigencias que resultan proporcionales para el proceso y que garantizan a la Entidad la selección objetiva del futuro contratista, el que a través de su propuesta demuestre satisfacer en mejores condiciones la necesidad del IDU.

De acuerdo con lo expresado en el artículo 5° de la Ley 1150 de 2007 y en los señalado por el Decreto 1082 de 2015, la selección objetiva del contratista para la escogencia de la oferta más favorable a la entidad será aquella que presente la mejor oferta de compra, de acuerdo con los criterios señalados en el mencionado Decreto y en el Pliego de Condiciones, y luego de la verificación de los requisitos habilitantes establecidos en la Ley y en el presente documento de la siguiente manera:

| REQUISITOS HABILITANTES | FACTOR |
|---|---|
| **i. CAPACIDAD JURÍDICA**<br><br>MANIFESTACION DE INTERES<br><br>CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA<br>ACREDITACIÓN DE LA EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL O REGISTRO MERCANTIL<br>AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA DIRECTIVA DE SOCIOS O ASAMBLEA GENERAL (SI LO REQUIERE)<br>CUMPLIMIENTO PAGO DE SEGURIDAD SOCIAL Y PARAFISCALES<br>REGISTRO ÚNICO TRIBUTARIO: LOS PROPONENTES DEBERÁN ADJUNTAR JUNTO CON SU PROPUESTA EL REGISTRO ÚNICO TRIBUTARIO EMITIDO POR LA DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES DIAN.<br>FOTOCOPIA DE LA CEDULA DE CIUDADANÍA<br>BOLETÍN DE RESPONSABLES FISCALES | (Habilitado /No Habilitado) |

| | |
|---|---|
| CERTIFICADO DEL SISTEMA DE INFORMACIÓN Y REGISTRO DE SANCIONES Y CAUSAS DE INHABILIDAD-SIRI-VIGENTE, EXPEDIDO POR LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN.<br>CERTIFICADO DE ANTECEDENTES JUDICIALES.<br>CERTIFICADO DE MEDIDAS CORRECTIVAS.<br>CERTIFICADO DE REGISTRO DE DEUDORES ALIMENTARIOS MOROSOS. | |
| **ii. CAPACIDAD FINANCIERA**<br><br>CAPACIDAD DE ENDEUDAMIENTO Y/O CUPO DE CRÉDITO<br>ACREDITACIÓN CAPACIDAD FINANCIERA<br>DECLARACIÓN DEL ORIGEN DE LOS RECURSOS<br>DECLARACIÓN CONTROL AL LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO Y CONSULTA SARLAFT. | (Habilitado /No Habilitado) |
| ii. **REQUISITO PARA LA PRESENTACIÓN DE OFERTA O POSTURA**. | (Habilitado /No Habilitado) |

**REQUISITOS HABILITANTES**

**I). CAPACIDAD JURÍDICA**

Se regirá conforme se describe en el Pliego de Condiciones.

**II). CAPACIDAD FINANCIERA**

- **Capacidad de Endeudamiento y/o Cupo de Crédito**

El proponente que pretenda participar dentro del presente proceso con un cupo de crédito otorgado por una entidad financiera debidamente autorizada deberá allegar como requisito habilitante una carta o cupo de crédito expedida por la Entidad Bancaria que respalda la obligación, teniendo en cuenta los siguientes requisitos:

El proponente (persona Natural, Jurídica, Consorcios o Uniones temporales) deberá presentar certificación de aprobación de cupo de crédito expedida por un establecimiento de crédito del sector bancario, vigilado por la Superintendencia Financiera de Colombia, en donde acredite la existencia de un cupo de crédito o límite de endeudamiento aprobado por valor igual o superior al valor del inmueble objeto de la venta. El cupo de crédito debe cumplir con las siguientes condiciones mínimas:

i) Debe estar suscrito por un representante legal de una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera, o en caso de tratarse de una entidad financiera extranjera, debe estar registrada ante el Banco de la República para realizar operaciones de crédito en Colombia.

ii) La vigencia del cupo de crédito debe ser, cuando menos, hasta la finalización del plazo proyectado de ejecución del contrato más seis meses.
iii) Solo se acepta un (1) cupo de crédito por cada integrante de proponente plural o máximo dos (2) por proponente individual.
iv) La fecha de expedición no puede ser mayor a treinta (30) días calendario antes de la fecha de cierre inicial del proceso de selección.
v) No se aceptará la presentación de cupos de sobregiro, ni tarjeta de crédito, ni CDT, ni créditos rotativos, ni cuentas de ahorro, ni bonos, ni títulos valores, ni documentos representativos de valores.
vi) En el evento de presentar el cupo de crédito en moneda extranjera, esta será objeto de conversión a pesos colombianos con el valor de la TRM vigente a la fecha inicial de cierre del presente proceso de selección.

vii) No serán aceptables certificaciones de intención, ni preaprobaciones, ni cartas sujetas a condiciones suspensivas o resolutorias para su aprobación.
viii) La(s) certificación(es) deberá(n) estar acompañada(s) de un documento donde se demuestre que la persona que suscribe la certificación dirigida al IDU es representante legal de la entidad financiera, que para las entidades colombianas será el certificado emitido por la Superintendencia Financiera, para el caso de bancos extranjeros su equivalente de acuerdo con la legislación del país de origen.

NOTA: Para efectos de la acreditación del presente requisito, deberá presentarse la certificación de cupo de crédito en el formato que para ello disponga la respectiva entidad financiera.

- **Acreditación de capacidad financiera**

Por otro lado, los proponentes que no harán uso de un cupo de crédito para participar, deberán diligenciar carta que acredite la capacidad financiera por valor igual o superior al valor del inmueble objeto de la venta, la cual debe ser suscrita por el Representante Legal de la persona jurídica o de la persona natural con respaldo del Contador Público, debidamente certificado, por lo cual se deberá adjuntar copia de la Tarjeta Profesional y Antecedentes de la Junta Central de Contadores no mayor a treinta (30) días.

Nota: En caso de que una parte de la obligación este respaldada con un cupo de crédito, el proponente deberá presentar tanto la carta cupo de crédito expedida por la Entidad Bancaria, así como la carta que acredite la capacidad financiera con la que se respalde el resto del valor del inmueble objeto de la venta, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días hábiles anteriores a la fecha de cierre del presente proceso.

- **Declaración del origen de los recursos**

Los proponentes deberán presentar carta debidamente suscrita por el Representante Legal de la persona jurídica o de la persona natural en donde certifiquen y declaren el origen de los recursos con los que pretenden habilitarse y adquirir el bien inmueble objeto de venta.

En caso de que los recursos estén depositados en una cuenta bancaria de las entidades financieras autorizadas por Ley, se deberá aportar la certificación del banco en la que se verifique la existencia de los recursos del proponente.

Además de lo anterior, el proponente deberá soportar la declaración con la siguiente documentación a saber:

**Para Independientes**. - Certificado de ingresos y Retenciones del último año y fotocopia de la Declaración de Renta en caso de ser declarante. - Extractos bancarios a nombre del proponente, de los últimos tres meses a la fecha de radicación de la propuesta donde se reflejen los ingresos ó 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 tener contrato de prestación de servicios, aportar una copia simple ó certificación por parte de la empresa contratante.

**Para Empleados**. - Certificado de ingresos y Retenciones del último año y fotocopia de la Declaración de Renta en caso de ser declarante. - Desprendibles de nómina de los últimos tres meses a la radicación de la propuesta. - Certificado Laboral no mayor a un mes.

**Para Personas jurídicas/ Empresas.** - Estados financieros con corte a la vigencia inmediatamente anterior debidamente suscritos por el representante legal y el contador público anexando tarjeta profesional y antecedentes de la junta central de contadores... - Certificación de composición Accionaria. (Empresas que aplique)

NOTA 1: Si los recursos correspondientes a la totalidad de la oferta están depositados en una cuenta bancaria de las entidades financieras autorizadas por Ley, se deberá aportar la certificación del banco en la que se verifique la existencia de los recursos.

NOTA 2: Si los recursos correspondientes a la totalidad de la oferta son de a cesantías, deberá aportar certificación del fondo o entidad autorizada donde se verifique la existencia de los recursos.

NOTA 3: 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.

Así las cosas, es necesario que el proponente allegue certificación donde demuestre el método de pago del total del bien inmueble según los rubros de que disponga y los documentos que acrediten tal situación, deberán estar anexos a los documentos que acompañan la oferta

- **Declaración control al lavado de activos y financiación del terrorismo y consulta SARLAFT**

En cumplimento del marco legal existente, sobre la prevención y control del lavado de activos y financiación del terrorismo, los proponentes deberán anexar junto con su propuesta carta suscrita por el Representante Legal de la persona jurídica o de la persona natural en donde declare que cumple con las normas legales vigentes en materia de control al lavado de activos y financiación del terrorismo, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días hábiles anteriores a la fecha de cierre del presente proceso.

Para el caso de las propuestas presentadas por proponente plural (consorcios y uniones temporales) cada uno de los integrantes deberá cumplir este requisito.

De igual manera los oferentes con la sola presentación de su propuesta, autoriza al IDU a realizar la consulta en el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación al Terrorismo –SARLAFT–

- **Certificación cuenta bancaria para devolución de recursos a los no adjudicatarios**

Los proponentes deberán presentar certificación a nombre del interesado al cual se le hará consignación por el valor correspondiente al 20% de la garantía para participar en el proceso, en caso de no ser adjudicatario.

Quienes no resulten adjudicatarios del proceso, la entidad les devolverá el valor correspondiente al 20% consignado, sin que haya lugar al reconocimiento de intereses o rendimientos e indemnizaciones, ni el reconocimiento del impuesto a las transacciones financieras.

**II) REQUISITO PARA LA PRESENTACIÓN DE OFERTA O POSTURA.**

Los interesados en el presente proceso de selección podrán participar para la adquisición de uno o varios de los inmuebles objeto de enajenación, para dicho efecto deberán indicar en la carta de presentación de la propuesta, la de identificación del(los) predio(s) por los que va a realizar oferta, señalando claramente el número del bien inmueble y número de matrícula inmobiliaria, de conformidad con el contenido del numeral 3.2 “Especificaciones técnicas del contrato:” en el título “DESCRIPCIÓN DE LOS PREDIOS” donde se Identifican los predios..

Conforme a lo estipulado en el ARTÍCULO 2.2.1.2.2.1.10 del Decreto 1082 de 2015, el proponente como requisito habilitante para participar en el proceso debe consignar a favor de la Entidad Estatal un valor correspondiente al veinte por ciento (20%) del precio mínimo de venta, valor que se imputará al precio cuando el interesado sea el adjudicatario.

Dentro de los 10 días hábiles anteriores al cierre del proceso, el IDU generará un recibo con código de barras por cada proponente que haya manifestado formalmente su interés en participar en el proceso con el fin de que proceda a realizar el pago de este requisito. (este recibo con código de barras será remitido al correo electrónico, registrado en la manifestación de interés).

Dentro la manifestación de interés deberá indicar lo siguiente:

- Nombre completo.
- Tipo de identificación
- Número de identificación
- Número de lote sobre el cual tiene interés.
- Valor a consignar
- Correo electrónico para el envío del recibo código de barras
- Número telefónico

**Persona Natural:** Cédula ciudadanía, Registro Único Tributario (RUT), Certificación Bancaria con expedición no superior a 30 días anteriores a la presentación de la manifestación de interés.

**Persona Jurídica:** Certificado de existencia y representación de Cámara de Comercio, vigente con fecha de expedición no mayor a 30 días anteriores a la presentación de la manifestación de interés, RUT, cédula de ciudadanía del representante legal y certificación Bancaria.

Con el fin de allegar esta información diligenciar el anexo denominado Manifestación de Interés.

Nota 1: El cronograma del proceso establecerá la fecha máxima para la manifestación de interés. Esta manifestación de interés se realizará únicamente por medio de la plataforma SECOP II, a través de "Mensajes públicos", las manifestaciones realizadas por otro medio o de forma extemporánea no serán tenidas en cuenta.

Nota 2: El Recibo con el Código de barras será enviado a las personas que hayan manifestado interés, al correo electrónico que informe en el anexo de manifestación de interés, dentro de los términos establecidos en el cronograma del proceso.

Nota 3: El proponente deberá tener en cuenta los valores a consignar, según el número de predios sobre los que presente oferta.
.

Nota 4: Junto con los documentos de su propuesta el oferente deberá adjuntar copia de la transferencia a favor del IDU. Teniendo en cuenta que el mencionado documento será objeto de verificación durante el periodo de verificación de requisitos habilitantes.

Nota 5: De acuerdo con lo indicado en el artículo 2.2.1.2.2.1.10.del Decreto 1082 de 2015 La Entidad Estatal debe devolver al oferente cuya oferta no fue seleccionada el valor consignado, dentro del término establecido en los pliegos de condiciones, sin que haya lugar a reconocimiento de intereses, rendimientos e indemnizaciones, ni el reconocimiento del impuesto a las transacciones financieras. Efecto para el cual el proponente deberá indicar en la carta de presentación de la propuesta, los datos de la cuenta bancaria a la cual la Entidad hará la devolución correspondiente al 20% del valor del (los) inmueble(s) por los cuales participó caso de no resultar adjudicatario.

NOTA 6: Los pagos del 20% para la presentación de la postura y el 80% restante sobre el precio final de venta del inmueble adjudicado, se realizarán con la asignación de los respectivos Recibos con los

códigos de barra asignados a cada uno de los interesados en el proceso tal y como se describe en el numeral 6 punto tercero de los presentes estudios previos.

## 7. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

Los proponentes que obtengan en cada uno de los requisitos habilitantes establecidos en el presente documento el criterio de HÁBIL podrán participar en la audiencia de subasta pública mediante el mecanismo de enajenación directa de que trata el artículo **2.2.1.2.2.2.2**. del Decreto 1082 de 2015, en la que la Entidad deberá seguir el procedimiento establecido en el artículo **2.2.1.2.2.2.1** del mencionado decreto.

**Características de la audiencia de subasta pública**:

La subasta se realizará electrónicamente a través de la plataforma transaccional SECOP II, en la fecha y hora determinada en el cronograma del proceso.

De conformidad con el numeral 4 del artículo 2.2.1.2.1.2.2 del Decreto Nacional 1082 de 2015, hay subasta siempre que haya como mínimo dos (2) oferentes habilitados, que cumplan con los requisitos habilitantes y la oferta económica.

En la subasta sólo podrán participar los proponentes que se encuentren habilitados, en la plataforma Transaccional SECOP II.

Inicio de la subasta: el Margen Mínimo de mejora (al alza) de la oferta económica, de cada lance de mejora al alza durante la subasta pública, debe corresponder mínimo al 1% por ciento, sobre el valor base de venta de los predios o sobre el mejor valor inicial ofertado en el formato de propuesta económica, según corresponda, cuantía que será la referencia para iniciar el evento de subasta. Los lances por debajo del 1% no serán tenidos en cuenta.

Este porcentaje se sustenta en el análisis realizado en el documento de estudios del sector

La subasta se adelantará por lotes, cada lote está integrado por un (1) bien inmueble ya sea el 100% del predio o su porcentaje, según el caso.

La subasta termina cuando los oferentes no hagan lances adicionales durante un período para la presentación de lances.

El proceso será adjudicado al oferente que haya ofrecido el mayor valor a pagar por los bienes objeto de enajenación y, en consecuencia, el Margen Mínimo debe ser al alza.

Por lo anterior la oferta más favorable para la entidad, será aquella en la que se oferte el mejor precio (al alza partiendo del valor base de venta de los predios o del mejor valor ofertado en el respectivo formato en el cierre del proceso) del (los) inmueble(s) objeto de enajenación, según corresponda.)

**En el caso de único oferente:**

Si se llegare a presentar un único oferente y este cumple con los requisitos habilitantes, la Entidad adjudicará el contrato al único oferente, una vez sea revisada su oferta inicialmente presentada y la

misma cumpla con las disposiciones establecidas por la Entidad. Caso en el cual no habrá lugar a la subasta.

Nota 1. El valor del (los) contrato(s) a suscribir será el valor obtenido del mejor precio ofertado en la audiencia, el cual en ningún caso podrá ser inferior al precio mínimo de venta fijado por la entidad.

Nota 2. Teniendo en cuenta que el criterio de selección es la oferta económica más favorable para el instituto, la ausencia de requisitos en el diligenciamiento de la oferta económica y sus anexos no será subsanables, razón por la cual será RECHAZADA.

Nota 3. El valor de la oferta económica por los bienes objeto de venta, deberá ser mayor al precio mínimo de venta señalado por la Entidad en el presente documento, el valor máximo del ofrecimiento permitido por el/los bienes(es) inmueble(s) objeto de la presente contratación no podrá superar el doble del valor del avalúo. Con el fin de evitar la configuración de lesión enorme señalada en el artículo 1947 del Código Civil so pena de rechazo de la oferta económica.

Nota 4. En aplicación del principio de medición establecido en el régimen de Contabilidad Pública, expedido por el Contador General de la Nación, la cuantificación en términos monetarios debe hacerse utilizando como unidad de medida el peso colombiano, que es la moneda nacional. Por lo tanto, la oferta económica deberá contener las cuantías o valores monetarios en pesos sin centavos y debe coincidir el valor en letras y en números que se relacione".

## 8. ANÁLISIS DE RIESGOS

Anexo al presente documento se encuentra la respectiva matriz de riesgos.

Ahora bien, los riesgos establecidos en la mencionada matriz corresponden a la etapa precontractual, toda vez que en la etapa contractual la Entidad no estimó riesgos, en el entendido que el Instituto de Desarrollo Urbano, realizará el traspaso total de la cuota parte o del bien inmueble, cuando se legalicen los pagos totales del inmueble a favor del IDU.

La presentación de la oferta implica la aceptación por parte del proponente de la distribución de riesgos previsible efectuada por la entidad en el pliego de condiciones y sus adendas. De acuerdo con la distribución anterior, no procederán reclamaciones del Contratista, basadas en la ocurrencia de alguno de los riesgos asumidos por él, y en consecuencia, IDU no hará ningún reconocimiento, ni ofrecerá garantía alguna, que permita eliminar o mitigar los efectos causados por la ocurrencia de alguno de estos riesgos, salvo que dicho reconocimiento o garantía se encuentra expresamente pactados en el Contrato.

### 8.1 Audiencia de Revisión y Distribución Definitiva de Riesgos: (Teniendo en cuenta que la Audiencia de Riesgos es obligatoria en la Licitación Pública, esta pregunta solo aplica para Concursos de Méritos)

| Requiere | | No requiere | X |
|---|---|---|---|

### 8.2 Riesgos previsibles amparados en la garantía única

Atendiendo que para la presente selección de contratista se dará aplicación a lo dispuesto en el artículo **2.2.1.2.2.1.10.** del Decreto 1082 de 2015 en el entendido que se presente cualquier incumplimiento de las obligaciones derivadas de la oferta, tales como las condiciones de pago, la firma de documentos sujetos a registro, o cualquier otro asunto derivado del negocio jurídico, el oferente pierde la suma de dinero depositada a favor de la Entidad Estatal que correspondiente al 20% del valor base de venta de los inmuebles y/o cuotas parte objeto de la enajenación, se entiende como garantía de seriedad del ofrecimiento, sin perjuicio de que la Entidad Estatal reclame los perjuicios derivados del incumplimiento.

En consecuencia, no se exigirá garantía adicional a los oferentes o al comprador.

## 9. ACUERDOS COMERCIALES: (No aplica para contratación directa)

El numeral 4.4. del Manual para el Manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación emitido por Colombia Compra establece:

"Las Entidades Estatales que adelanten sus Procesos de Contratación bajo el régimen del Estatuto General de la Administración Pública, no deben hacer este análisis en las modalidades de selección de contratación directa o para la enajenación de bienes del Estado. Esto por cuanto, en el caso de la contratación directa, al no existir una pluralidad de oferentes no hay necesidad de analizar si un Acuerdo Comercial aplica o no, pues en estos procesos de contratación no se otorga el puntaje de la Ley 816 de 2003 ni se aplican los factores de desempate de la Ley 2069 de 2020. Por otro lado, al ser la enajenación de bienes del Estado un proceso de selección abreviada realizado a través de venta directa en sobre cerrado o en pública subasta, no hay una aplicación del puntaje de la Ley 816 de 2003 ni de los factores de desempate de la Ley 2069 de 2020".

Por lo tanto, no se dará aplicación a los Acuerdos Comerciales para el presente proceso de selección.

## 10. SEGUIMIENTO Y CONTROL DEL CONTRATO:

SUPERVISIÓN:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Requiere supervisor | X | Se requiere apoyo a la supervisión | X |
| Área de la entidad que adelantará la supervisión | Subdirección Técnica de Gestión de Suelo y Valor | | |

INTERVENTORÍA: N/A

| | | | |
|---|---|---|---|
| Requiere interventoría técnica | | Requiere interventoría integral | |
| Justificación: | N/A | | |

## 11. VINCULACIÓN PERSONAS NATURALES VULNERABLES, MARGINADAS Y/O EXCLUIDAS DE LA DINÁMICA DE LA CIUDAD. (No aplica para Contratación Directa)

Conforme al objeto contractual y al alcance de las obligaciones a ejecutar derivadas del contrato a celebrar, se concluye que no es procedente incluir criterios diferenciales relacionados con población en pobreza extrema, desplazados por la violencia, personas en proceso de reintegración o reincorporación y sujetos de especial protección constitucional, lo anterior atendiendo lo dispuesto en el inciso segundo del ARTÍCULO 2.2.1.2.4.2.16 del Decreto 1086 de 2021.

## 12. INFORMACIÓN PARA LIMITACIÓN A MIPYMES:

Conforme al objeto contractual y al alcance de las obligaciones a ejecutar derivadas del contrato a celebrar, se concluye que al presente Proceso de selección NO APLICA el presente numeral.

| | | | |
|---|---|---|---|
| SI | | NO | X |

| Elaborado por: | Revisado por: |
|---|---|
| Firmas: | Firma: |
| Nombres:<br>MARIA DE PILAR MAYA HERRERA - STGSV<br>KEYLA ANDREA ARRIETA MARTINEZ - STGSV<br>ELSA ROSA FUENTES VEGA - DTDP | Nombre:<br>LIZETH VEGA GUTIÉRREZ |
| Vinculación: Contratistas –Subdirección de Gestión del Suelo y Valor | Subdirectora Técnica de Gestión Del Suelo Y Valor |

| Aprobado por: |
|---|
| Firma: |
| Nombre: ADRIANA DEL PILAR COLLAZOS SÁENZ |
| Cargo: Directora Técnica de Predios |