

RENOBO

EMPRESA DE RENOVACIÓN
Y DESARROLLO URBANO
DE BOGOTÁ

Diálogo Empresarial

Ciudadela Educativa y del Cuidado
Actuación Estratégica

Noviembre 02 de 2023



UNA EMPRESA DE
BOGOTÁ

Contenido

- 1** Referencia POT a la plusvalía.
- 2** Gestión predial.
- 3** Cronograma del proyecto.
- 4** Priorización de los equipamientos.
- 5** Modelo financiero.
- 6** Criterios de ponderación.
- 7** Clasificación de los riesgos.

1

Referencia al cobro por plusvalía



Concepto

Secretaría Distrital de Planeación Cobro plusvalía

Artículo 546 del Decreto 555 de 2021 “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.”, establece que la participación en el efecto plusvalía, se determinará y liquidará para los predios que, como consecuencia de las decisiones adoptadas en el dicho plan, configuren el hecho generador por la incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana.

En el numeral 2 “Dispone que la participación del Distrito en la plusvalía, que genera su acción urbanística en los tratamientos de mejoramiento integral, consolidación, renovación urbana y desarrollo, se recuperará con el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas definidas en dicho plan, con lo cual se puede deducir en el marco del Decreto 555 de 2021, no habrá lugar a la solicitud de cálculo y liquidación del efecto plusvalía, para los predios ubicados en tratamientos arriba señalados...”



SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 3
Anexos: No
No. Radicación: 2-2023-105944 No. Radicado Inicial: 1-2023-
72860
No. Proceso: 2257630 Fecha: 2023-09-25 11:15
Tercero: JUAN CAMILO GONZALEZ
Dep. Radicadora: Subdirección de Economía Urbana, Rural y
Regional
Clase Doc: Salida Tipo Doc: Oficio de salida Consejo: XXXXXX-
XXXXX

Bogotá, D. C., 25 de septiembre de 2023

Señor:
Juan Camilo González
Calle 72 No. 7-64 Piso 2
dgarcia@ingeurbne.com
Bogotá D.C.

Radicado: 1-2023-72860

Asunto: Respuesta al derecho de petición por el cual solicita aclaración sobre participación del Distrito en la plusvalía que genera su acción urbanística.

Reciba un cordial saludo;

En atención a la solicitud, efectuada mediante el radicado de la referencia por medio del cual solicita: “me aclare si en aplicación del artículo 546 del Decreto Distrital 555 de 2021 la siguiente afirmación es correcta: “Un predio en tratamiento de Desarrollo ubicado en suelo urbano falso en la cartografía del Decreto Distrital 190 de 2004 como en el Decreto Distrital 555 de 2021, no será objeto de determinación y liquidación de plusvalía al desarrollarse bajo el marco normativo del Decreto Distrital 555 de 2021”, frente a lo cual me permito indicar lo siguiente:

Tal como lo cita en su escrito, el artículo 546 del Decreto 555 de 2021 “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.”, establece que la participación en el efecto plusvalía, se determinará y liquidará para los predios que como consecuencia de las decisiones adoptadas en el dicho Plan, configuren el hecho generador por la incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana.

Sequidamente el numeral 2 del mismo artículo, dispone que la participación del Distrito en la plusvalía que genera su acción urbanística en los tratamientos de mejoramiento integral, consolidación, renovación urbana y desarrollo, se recuperará con el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas definidas en dicho Plan, con lo cual se puede deducir en el marco del Decreto 555 de 2021, no habrá lugar a la solicitud de cálculo y liquidación del efecto plusvalía, para los predios ubicados en tratamientos arriba señalados entre los cuales se

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la linea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -50
piso 5, 8,13 / SuperCode piso 2
Archive Central de la SDP
Cra 21 N°63B-80 ext. 3014-3018
PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7º de la Ley 527 de 1999.

2

Gestión predial



Avance

Predios solicitados en
transferencia
en el marco del convenio
1007 de 2023.

PREDIOS SOLICITADOS EN TRANSFERENCIA Y ADMINISTRACIÓN

No	Lot Código	Folio de Matrícula Inmobiliaria	CHIP	RT	Observación IDU
1	9217042099	50N-20337255	AAA0214LECX	11170	Predio IDU
2	9232094002	50N-20330814	AAA0161XWDE	11086	Predio IDU
3	9232074097	50N-20328784	AAA0161XUCN	11085	Predio IDU
4	9232071094	50N-20337050	AAA0161SXCN	7051 B	Predio IDU
5	9234093097	50N-20335538	AAA0280PEBS	11087	Predio IDU
6	9262099001	50N-203351624	AAA0160OTPP	6999 D	Predio IDU
7	9224062099	50N-20294983	AAA0160TUFT	6966	Predio IDU
8	9206086002	50N-01167657	AAA0130ATDE	6954	Predio IDU
9	9206087015	50N-1080932	AAA0130ATW	7038	Predio IDU
10	9206087014	50N-609794	AAA0130ATUH	6985	Predio IDU
11	9206087013	50N-614641	AAA0130ATTD	6986	Predio IDU
12	9206087018	50N-00513485	AAA0130ATZE	7034	Predio IDU
13	9206087012	50N-621862	AAA0130ATSY	6987	Predio IDU
14	9206087019	50N-315229	AAA0130AUAF	7035	Predio IDU
15	9206087011	50N-82985	AAA0130ATRJ	6988	Predio IDU
16	9206087020	50N-304988	AAA0130AUBR	7027	Predio IDU
17	9206087010	50N-576948	AAA0130ATPA	6990	Predio IDU
18	9206087021	50N-1152267	AAA0130AUCX	7036	Predio IDU
19	9206087009	50N-248490	AAA0130ATOM	6991	Predio IDU
20	9206087008	50N-911244	AAA0130ATNX	7039	Predio IDU
21	9206087007	50N-81224	AAA0130ATMR	7029	Predio IDU
22	9206090011	50N-20006628	AAA0130AUYX	6960 B	Predio IDU
23	9206090018	50N-20042465	AAA0130AWFT	7230	Predio IDU
24	9206090013	50N-107145	AAA0130AWAF	6949	Predio IDU
25	9206090006	50N-20187243	AAA0130AUTO	6942	Predio IDU
26	9206090005	50N-20187244	AAA0130AUSK	6944	Predio IDU
27	9206090004	50N-20187245	AAA0130AURU	6947	Predio IDU
28	9206090002	50N-20187247	AAA0130AUOE	6946	Predio IDU
29	9224028099	50N-20343627	AAA0161FPDM	6964	Predio IDU
30	9224029097	50N-20340328	AAA0134HTMS	6874 A	Predio IDU
31	9206090001	50N-20340329	AAA0130AUNN	6874 A	Predio IDU
32	9224029098	50N-20330988	AAA0161FKHK	6950	Predio IDU
33	9224029099	50N-640027	AAA0134HTBR	6953	Predio IDU
34	9236098003	50N-640032	AAA0144JTRJ	6952	Predio IDU
35	9236098002	50N-640030	AAA0144JTPA	6951	Predio IDU
36	9232017098	50N-20543430	AAA0135BZKC	7052 A	Predio IDU
37	9224012094	50N-00640025	AAA0134HTJH	6971	Predio IDU
38	9232066099	1132441	AAA0129FHJH	6935	Predio IDU
39	9232066096	50N-20336074	AAA0272TPW	6935	Predio IDU
40	9224028098	50N-640021	AAA0134HTKL	6965	Predio IDU
41	9232074098	50N-20328785	AAA0161XUDE	11085	Predio IDU

Predios entregados materialmente y que son correspondientes a la Unidad Funcional 1

Resolución 4704 de 03 de octubre de 2023

No	RT	Matrícula segregada Zona de oportunidad 1	Matrícula segregada Zona de oportunidad 2	Matrícula matriz
1	7051C	050N20928581	N/A	050N20337050
2	11085A	50N-20930325	050N20928576	050N20328784
3	11086A	050N20330814	050N20928578	050N20330814

Resolución 4703 de 03 de octubre de 2023

No	RT	Matrícula segregada Zona oportunidad 1	Matrícula segregada Zona de oportunidad 2	Matrícula matriz
1	11170 A	50N 20928583	50N 20928584	50N-20337255

3

Cronograma del proyecto



Cronograma etapa 1 URB:



96 MESES (HITOS):

FASE 1
12 meses
2024



FORMULACIÓN ESTRUCTURACIÓN

- ✓ Estructuración UF1.
- ✓ Viabilidad técnica, jurídica y financiera.
- ✓ Licencias de urbanización.

FASE 2
24 meses
2025-2026



COMERCIALIZACIÓN

- ✓ Preventas.
- ✓ Obtención del punto de equilibrio.
- ✓ Estudios y diseños de los equipamientos públicos (Consultoría).

URBANIZACIÓN

- ✓ Ejecución de urbanismo del ámbito público.

FASE 3
60 meses (5 años)
2026 -2030



CONSTRUCCIÓN

- ✓ Construcción del proyecto inmobiliario.

FASE 4
60 meses (5 años)
2027 -2030



ESCRITURACIÓN Y ENTREGAS

- ✓ Construcción del proyecto inmobiliario.

Etapa 1	2025	2026	2027	2028	2029	2030	TOTAL
Captura de valor	\$ 21.051	\$ 21.051	\$ 10.526	\$ 10.526	\$ 10.526	\$ 10.526	\$ 84.205
	25,0%	25,0%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	100%
	12 meses	24 meses	36 meses	48 meses	60 meses	72 meses	

Cronograma etapa 2 URB:



132 MESES (11 años):

FASE 1
12 meses
2030



**FORMULACIÓN
ESTRUCTURACIÓN**

- ✓ Estructuración UF1.
- ✓ Viabilidad técnica, jurídica y financiera.
- ✓ Licencias de urbanización.

FASE 2
24 meses
2031-2032



COMERCIALIZACIÓN

- ✓ Preventas.
- ✓ Obtención del punto de equilibrio.
- ✓ Estudios y diseños de los equipamientos públicos (Consultoría).

URBANIZACIÓN

- ✓ Ejecución de Urbanismo del ámbito público.

FASE 3
60 meses (5 años)
2033 -2037



CONSTRUCCIÓN

- ✓ Construcción del proyecto inmobiliario.

FASE 4
60 meses (5 años)
2038 -2042



**ESCRITURACIÓN Y
ENTREGAS**

- ✓ Construcción del proyecto inmobiliario.

Etapa 1

2030

2031

2032

2033

2034

203

TOTAL

Captura de valor

\$ 69.928

\$ 69.928

\$ 34.964

\$ 34.964

\$ 34.964

\$ 34.964

\$ 279.711

25,0%

25,0%

12,5%

12,5%

12,5%

12,5%

100%

12 meses

24 meses

36 meses

48 meses

60 meses

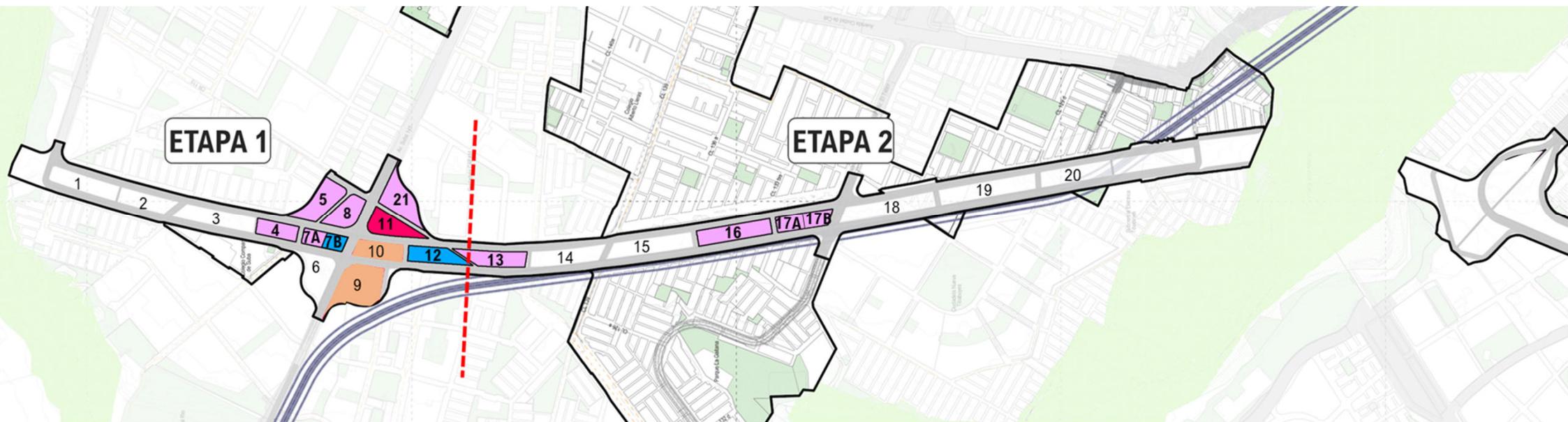
72 meses



4

Priorización de equipamientos





ETAPA	LOTES	ÁREA TERRENO	ÁREA ÚTIL	USO	ÁREA CONSTRUIDA	PRIORIZACIÓN
	9 + 10	24.760,43 m ²	18.205,17 m ²	CAMPUS UNIVERSITARIO	59.735,00 m ²	
	11	7.635,29 m ²	4.610,69 m ²	MULTIFUNCIONAL CULTURAL	16.000,00 m ²	 Nivel 1
4	7B	3.273,85 m ²	3.080,41 m ²	MULTIFUNCIONAL CUIDADO ADULTO MAYOR	5.947,00 m ²	
	12	5.912,60 m ²	4.380,71 m ²	COLEGIO (1 COLEGIO COMPLETO)	10.650,00 m ²	 Nivel 2
	4 + 5 + 7A + 8	29.173,49 m ²	22.880,56 m ²	HOSPITAL	30.000,00 m ²	
	21	5.683,80 m ²	4.206,01 m ²	MULTIFUNCIONAL SALUD Y CIUDAD INTELIGENTE (1 CENTRO SALUD)	3.500,00 m ²	 Nivel 3
5	13	7.222,72 m ²	5.800,61 m ²	MULTIFUNCIONAL SEGURIDAD Y CONVIVENCIA	11.000,00 m ²	
	16 A	5.462,21 m ²	4.047,01 m ²	MULTIFUNCIONAL PRIMERA INFANCIA	10.297,00 m ²	
	16 B + 17	15.880,16 m ²	10.682,07 m ²	MULTIFUNCIONAL EDUCACIÓN	27.950,00 m ²	
	105.004,55 m²		77.893,24 m²		175.079,00 m²	 Nivel 3

5

Modelo financiero



Supuestos Unidad Funcional 1

Fase desarrollo privado Vivienda y comercio



Área bruta



Área útil



Espacio público



Vivienda



Otros usos

Fase desarrollo público Nodo de equipamientos



Área bruta



Área útil



Espacio público



Potencial normativo

UF 1

22,43 ha. 7,7 ha. 2,09 ha.

418 VIP
1170 VIS
7721 VIS RU
2301 NO VIS
11.610

28.840 m²

27,42 ha.

7,7 ha.

2,1 ha.

175.079 m²
construidos

Valor venta

YIS	75# 5	<3# VP OP Y
YIV	75# 5	483# VP OP Y
YIV#JX	75# 5	4:8# VP OP Y
QR#YIV	88# 5	'81;5313332# 5

Frp huflr# #huylflyv

' : 13313332# 5

ETAPA 1				ETAPA 2				TOTAL: UNIDAD FUNCIONAL 1			
ITEM	m2 - Un	VALOR	%	m2 - Un	VALOR	%	m2 - Un	VALOR	%		
TOTAL VENTAS (Vivienda + Comercio)	3.868 un	\$ 913.251	100%	7.742 un	\$ 1.851.883	100%	11.610 un	\$ 2.765.133	100%		
CARGAS GENERALES	267.040 m2	\$ 16.413			\$ -			\$ 16.413		0,6%	
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS POT		\$ 10.159	1%		\$ 13.848	1%		\$ 24.007		0,9%	
CARGAS LOCALES		\$ 28.726			\$ 47.510			\$ 76.004		2,7%	
TOTAL OBLIGACIONES CARGAS		\$ 55.298	6%		\$ 61.357	3%		\$ 116.424		4,2%	
COSTOS DIRECTOS		\$ 465.070	51%		\$ 896.842	48%		\$ 1.361.912		49%	
COSTOS INDIRECTOS		\$ 199.089	22%		\$ 391.746	21%		\$ 590.835		21%	
TOTAL COSTOS		\$ 719.456	79%		\$ 1.349.946			\$ 2.069.171			
TOTAL COSTOS SIN LA ALO		\$ 719.456	79%		\$ 1.349.946			\$ 2.069.171			
UTILIDAD DEL PROYECTO		\$ 109.590	12%		\$ 222.226	12%		\$ 331.816		12%	
Valor Residual sin ALO		\$ 84.205	9%		\$ 279.711	15%		\$ 364.147		13,2%	
Valor a cubrir con Obras de Urb - Fase Pública		\$ 11.640			\$ 2.010			\$ 13.651	\$ 350.496		
m2 Equip publico const x captura de valor	\$ 5,63	\$ 12.892		\$ 5,63	\$ 49.339		\$ 5,63	\$ 62.272			
m2 Equip público const x captura de valor + obligacion carga local de equip		\$ 19.209			\$ 60.273			\$ 79.523			
Financiación Pública	\$ 317.000	\$ 59.735				0%		\$ 317.000	\$ 59.735		
m2 Const Equipamientos Totales								175.079 m2			
Total m2 Const Equip Publico - ET 1 Urb Priorizados	125.832 m2			49.247 m2				175.079 m2		\$ 1.228.880	
m2 resultante de finciacion + captura + crag local	19.209 m2			60.273 m2				79.482 m2		45%	
m2 resultante de finciacion Nacional	59.735 m2							59.735 m2		34%	
Porcentaje Ejecución	63%			122%				80%	-20%	-\$ 547.964	

6

Criterios de ponderación



FACTOR	CRITERIO	PUNTAJE
Mayor captura de valor Etapa 1	Otorga puntos en función del mayor valor ofertado para la etapa 1 de suelo a precios constantes de 2023.	40
Mayor captura de valor Etapa 2	Otorga puntos en función del mayor valor ofertado para la etapa 2 de suelo a precios constantes de 2023.	20
Anticipar plazos para pagar la captura de valor Etapa 1	Otorga punto del menor plazo del último pago presentado , en función de los porcentajes mínimos establecidos para la etapa 1.	30
Anticipar plazos para pagar la captura de valor Etapa 2	Otorga punto del menor plazo del último pago presentado , en función de los porcentajes mínimos establecidos para la etapa 2.	10
TOTAL:		100 PUNTOS

Mayor captura de valor etapas 1 y 2

PoC1 Puntaje obtenido criterio.

Ofr Oferta realizada (Valor a precios constantes a 2023).

Pm Puntaje máximo.

Ofm Oferta máxima realizada (Valor a precios constantes a 2023).

$$PoC1o2 = Pm \frac{Ofr}{Ofm}$$

Ejemplo

Oferente	Etapa 1	PoC1	Etapa 2	PoC2
A	\$ 104.205	31,1	\$ 289.711	17,1
B	\$ 114.205	34,0	\$ 279.711	16,5
C	\$ 84.205	25,1	\$ 339.711	20,0
D	\$ 134.205	40,0	\$ 284.711	16,8

Anticipar plazos para pagar la captura de valor etapa 1

<u>Fa</u>	Factor criterio (puntaje máximo / Número de meses máximo último pago) (0,50)
<u>Mmm</u>	Número de meses máximo último pago (60)
<u>Mup</u>	Número de meses máximo último pago propuesto
<u>Poc3=</u>	Puntaje

$$PPoc3 = (Mmm - Mup) * Fa$$

Datos de referencia y validador

<u>Pago*</u>	Pago 1	Pago 2	Pago 3	Pago 4	Pago 5	Pago 6
<u>%</u>						
mínimos**	25%	25%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%
<u>Meses</u>	0	12	24	36	48	60***

Cuadro a diligenciar

<u>Pago*</u>	Pago 1	Pago 2	Pago 3	Pago 4	Pago 5	Pago 6
<u>%</u>						
propuestos**						
<u>Meses***</u>						

* Número de pagos máximo.

** Los montos de pago en el tiempo no pueden ser menores a estos porcentajes.

*** Para la ponderación se toma con el número de meses máximo del último pago.

* Se puede determinar un menor número de pagos.

** Los porcentajes deben sumar el 100% sin ser menores a los establecidos en cada pago.

*** Diligenciar los meses acumulados y no pueden ser mayores a los meses establecidos en cada pago.

Nota: el mes cero se dará cuando se cuente con estudios y licencias para la etapa 1, que permitan comenzar obras de urbanismo y será determinado en Comité Fiduciario.

Anticipar plazos para pagar la captura de valor etapa 2

Fa	Factor criterio (puntaje máximo / Número de meses máximo último pago) (0,204)
Mm	Número de meses máximo último pago (49)
Mup	Número de meses máximo último pago propuesto
Poc3=	Puntaje

$$PPoc4 = (Mm - Mup) * Fa$$

Datos de referencia y validador

Pago*	Pago 1	Pago 2	Pago 3	Pago 4	Pago 5	Pago 6
% mínimos**	25%	25%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%
Meses	0	1	13	25	37	49

Cuadro a diligenciar

Pago*	Pago 1	Pago 2	Pago 3	Pago 4	Pago 5	Pago 6
% propuestos**						
Meses***						

* Número de pagos máximo.

** Los montos de pago en el tiempo no pueden ser menores a estos porcentajes.

*** Para la ponderación se toma con el número de meses máximo del último pago.

* Se puede determinar un menor número de pagos.

**Los porcentajes deben sumar el 100% sin ser menores en cada pago ni mayores a los meses establecidos.

*** Diligenciar los meses acumulados y no pueden ser mayores a los meses establecidos en cada pago.

Nota: el mes cero se dará cuando se cuente con estudios y licencia para la etapa 2, que permitan comenzar obras de urbanismo y será determinado en Comité Fiduciario.

Anticipar plazos para pagar la captura de valor etapa 1 y 2

Fa	Factor Criterio (puntaje máximo / Número de meses máximo último pago)
Mm	Número de meses máximo último pago
Mup	Número de meses máximo último pago propuesto
Poc3=	Puntaje

$$PPoc = (Mm - Mup) * Fa$$

Ejemplo etapa 1

Datos de referencia y validador

Pago*	Pago 1	Pago 2	Pago 3	Pago 4	Pago 5	Pago 6
% mínimos**	25%	25%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%
Meses	0	12	24	36	48	60***

Propuesta y calificación

Pago	Pago 1	Pago 2	Pago 3	Pago 4
% Propuesto	25%	25%	12,5%	37,5%
Meses	0	11	24	35

$$PPoc = (60 - 35) * 0,500 = \underline{12,5}$$

Ejemplo etapa 2

Datos de referencia y validador

Pago*	Pago 1	Pago 2	Pago 3	Pago 4	Pago 5	Pago 6
% mínimos**	25%	25%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%
Meses	0	1	13	25	37	49

Propuesta y calificación

Pago	Pago 1	Pago 2	Pago 3	Pago 4
% Propuesto	25%	30%	12,5%	32,5%
Meses	0	1	12	18

$$PPoc = (49 - 18) * 0,204 = \underline{6,3}$$

7

Clasificación de riesgos



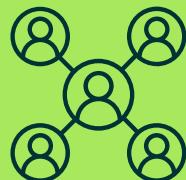
Riesgos

Se debe tener en cuenta que, según la **Guía de Colombia Compra Eficiente** los procesos se deben analizar desde la **planeación, selección, contratación y ejecución**.



Riesgos de Planeación:

Son los riesgos a los que se enfrenta el proyecto al momento de planear su estructuración.



Riesgos de Selección:

Se presentan desde el acto de apertura del proceso de contratación y la adjudicación o la declaración de desierto del proceso de contratación.

En la etapa de selección la entidad estatal selecciona al contratista.



Riesgos de Contratación:

Son los riesgos que enfrenta el proyecto al momento de estar adjudicado el contrato objeto del proceso de contratación.

Se debe cumplir con el cronograma para el contrato, el registro presupuestal, la publicación en SECOP y el cumplimiento de los requisitos.



Riesgos de Ejecución:

Comienzan una vez cumplidos los requisitos previstos para la ejecución del contrato respectivo y terminan con el vencimiento del plazo del contrato o la fecha de liquidación si hay lugar a ella. Esta etapa puede extenderse cuando hay lugar a garantías de calidad, estabilidad y mantenimiento o a condiciones de disposición final o recuperación ambiental de las obras o bienes.

De acuerdo con esta clasificación se realizó la matriz de riesgos para este proyecto.

Causa	Descripción del riesgo	¿A quién se le asigna?	Tratamiento
Riesgos de Planeación			
Demoras en los trámites asociados con permisos y licencias que se requieren en el proyecto y que son atribuibles a entidades públicas, que complejizan la ejecución e implementación de los instrumentos urbanísticos y de planeación.	Posibilidad de afectación económica y /o reputacional por demoras derivadas de los trámites asociados a licencia urbanística e instrumentos de planeación con RenoBo, bajo la figura de titular.	RenoBo	RenoBo analiza los tiempos propios de los hitos de licencias y permisos frente a los tiempos de las etapas del proyecto y genera la planeación interna correspondiente.
Decisiones desfavorables de procesos judiciales y/o administrativos relacionados con procesos de adquisición de suelo público.	Posibilidad de afectación jurídica, económica y/o reputacional por la decisión desfavorable en los procesos judiciales y/o administrativos.	RenoBo	
Probabilidad de afectación reputacional y/o económica por la demora en la suscripción, entrega de garantías y perfeccionamiento del contrato a celebrar por parte del adjudicatario.	Probabilidad de afectación reputacional y/o económica por la demora en la suscripción, entrega de garantías y perfeccionamiento del contrato a celebrar por parte del adjudicatario	Adjudicatario	<p>Definir y divulgar el plazo máximo para la suscripción del contrato, presentación y aprobación de garantías y realizar seguimiento al mismo.</p> <p>Coordinar a la convocante y adjudicatario para la suscripción del contrato.</p> <p>El oferente seleccionado deberá contar con la documentación requerida en el plazo definido para la perfeccionamiento y cumplimiento de requisitos de ejecución del contrato.</p>
			<p>Se estipularán como obligaciones en las reglas del proceso que el adjudicatario deberá ser responsable por la firma en la fecha indicada en el cronograma del proceso.</p>

Causa	Descripción del riesgo	¿A quién se le asigna?	Tratamiento
Riesgos de Contratación			
Desistimiento de la firma del contrato y efectividad de garantía de seriedad de la oferta.	Probabilidad de afectación económica por la no celebración del contrato debido a que el adjudicatario no se presente a cumplir con la suscripción del mismo.	Adjudicatario	RenoBo establece en las reglas del proceso el requisito de garantías al futuro adjudicatario como lo es la garantía de seriedad de la oferta. Así, el futuro adjudicatario debe presentar una garantía de seriedad de la oferta, cuyos amparos son la no suscripción del contrato o la no presentación de las garantías contractuales que en caso de ocurrir implicaría hacerla efectiva.
Incumplimiento del requisito SARLAFT antes de la suscripción del contrato de Colaboración Empresarial y posteriormente para la vinculación al PA CEC.	Posibilidad de afectación jurídico, económico y/o reputacional por la no suscripción del contrato de Colaboración Empresarial y/o posibilidad de no vinculación posterior del colaborador empresarial al PA AE CEC debido al resultado negativo en la verificación por parte de Fiduciaria Alianza.	Adjudicatario	Divulgar y socializar los requisitos necesarios para la aceptación del estudio de SARLAFT y los momentos durante los cuales Fiduciaria Alianza realizará dicha verificación. Reglas claras en el proceso de selección.
Vacio jurídico suscitado por la ausencia de las disposiciones legales expresas, aplicables como directriz para el desarrollo del objeto del contrato de colaboración.	La NO reglamentación del POT mediante el Decreto de operadores urbanos, en relación a las funciones y procedimientos para la gerencia, estructuración, formulación por parte de RenoBo como operador urbano, que permita la ejecución de la AE CEC y su UF1.	RenoBo y Adjudicatario	Gestionar interinstitucionalmente a través del sector Hábitat la respectiva adopción del Decreto como condición para la suscripción del contrato de Colaboración Empresarial.
Vacio jurídico suscitado por la ausencia de las disposiciones legales expresas, aplicables como directriz para el desarrollo del objeto del contrato de colaboración.	La NO adopción del Decreto de la Actuación Estratégica, Ciudadela Educativa y del Cuidado que incluya los alcances mínimos, urbanísticos, normativos, de gestión y financieros para su estructuración y ejecución.	RenoBo y Adjudicatario	Gestionar interinstitucionalmente a través del sector Hábitat la respectiva adopción del Decreto como condición para la suscripción del contrato de Colaboración Empresarial. Brindar apoyo técnico en la formulación de la AE CEC a SDTH.

Causa	Descripción del riesgo	¿A quién se le asigna?	Tratamiento
Riesgos de Ejecución			
Demora por parte del fideicomitente en el pagos correspondientes al aporte de RenoBo.	Posibilidad de afectación económica por retrasos en los pagos acordados por los aportes realizados a RenoBo como consecuencia del no pago.	Adjudicatario	El colaborador empresarial conoce los términos y plazos para realizar los pagos establecidos por RenoBo desde el momento de la convocatoria y que fueron aceptados al momento de suscribir el contrato de colaboración empresarial.
Incumplimiento del pago por comisión de gerencia por parte del colaborador empresarial a RenoBo.	Posibilidad de afectación económica y/o jurídica por el incumplimiento del pago de la comisión por gerencia del colaborador empresarial a RenoBo como operador urbano.	Adjudicatario	El colaborador empresarial conoce los términos y plazos para realizar los pagos de honorarios establecidos por RenoBo desde el momento de la convocatoria y que fueron aceptados al momento de suscribir el contrato de colaboración empresarial. Cláusula resolutoria en el contrato cuando se presente la terminación del contrato bien sea de manera anticipada o por cumplimiento del objeto del mismo. se establecerá una prelación de pagos con los recursos disponibles en el fideicomiso.

Causa	Descripción del riesgo	¿A quién se le asigna?	Tratamiento
Riesgos de Ejecución			
El mercado no responde satisfactoriamente a la oferta del proyecto por condiciones financieras.	Posibilidad de afectación económica porque el proyecto no logra alcanzar el punto de equilibrio establecido por el adjudicatario para su ejecución.	Adjudicatario	El colaborador empresarial realizará un diseño de estrategias comerciales adecuadas y sensibilización en el modelo de % de punto de equilibrio. RenoBo utilizará la modalidad de contratación, "Diálogo Empresarial", que permita acercamiento con empresarios, a fin de identificar las bases para la estructuración del proyecto de negocio dada su complejidad.
Demoras o la no constitución del Patrimonio Autónomo de preinversión por parte del gerente estructurador para el aporte del valor establecido por RenoBo para la fase 1.	Posibilidad de afectación económica por las demoras o la no constitución del Patrimonio Autónomo de preinversión por parte del gerente desarrollador para el aporte del valor establecido por RenoBo para la elaboración de los estudios y diseños del proyecto inmobiliario.	Adjudicatario	Cláusula resolutoria del contrato en caso de no constituir el Patrimonio Autónomo de preinversión. Una vez constituido el Patrimonio Autónomo de preinversión, RenoBo realizará el seguimiento del cumplimiento del objeto en su rol de fideicomitente gestor.
Suspensión o demoras en la ejecución del contrato por cambio de Gobierno 2024.	Posibilidad de afectación reputacional por la suspensión o demoras en la continuación en la ejecución del proceso contrato por el cambio de administración Gobierno 2024.	RenoBo	Incluir en el informe de gestión de RenoBo la información relacionada con el proyecto y el contrato de colaboración.

Bogotá
tiene mucho que
contar

Gracias

Renobo.com.co



RENOBO

EMPRESA DE RENOVACIÓN
Y DESARROLLO URBANO
DE BOGOTÁ



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

BOGOTÁ