



Primer Concurso de Predios Públicos de esta administración

¿Qué anunciamos?

El lanzamiento de la **invitación pública**, a desarrolladores y constructoras, para participar en el primer Concurso de Predios Públicos de esta administración, compuesto por 6 predios que suman 25.900 m² de área de terreno, para el desarrollo de más de **51.000 m² de construcción**, representados en **1.030 viviendas** y **4.631 m² de espacio público de calidad**.

¿Cómo nace este concurso?

La **CVP y RenoBo** firmaron un convenio interadministrativo para generar una **alianza estratégica** que tiene como fin **unir esfuerzos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios** en predios que están en el inventario de las dos entidades desde hace más de 12 años.

Esta alianza permitió identificar 6 predios públicos **que tienen las condiciones jurídicas, técnicas y financieras** para ser desarrollados y cumplir su objeto de generar vivienda.

Propósitos

- **Reactivación económica** del sector constructor y generación de más de 4.000 empleos nuevos
- **Aportar a la revitalización urbana de Bogotá**
- **Generar los incentivos correctos** para producir vivienda VIP y VIS de calidad:
 1. Aporte de suelo público
 2. Aprovechar una mejor norma urbanística por la condición de bienes fiscales
 3. Aporte de más \$5.600 millones de pesos provenientes del recaudo de la obligación VIP y VIS que estableció el POT (PAS FCO)
 4. Focalizar subsidios distritales de vivienda
 5. Agilizar trámites a través de la Ventanilla Única de la Construcción (VUC)
- **Entregar 1.030 viviendas** en el 1er trimestre del 2027, beneficiar alrededor de 2.680 personas y al menos 370 hogares provenientes de reasentamiento

Criterios

1. **Habilitación de los proponentes** con base en el cumplimiento de requisitos legales, indicadores jurídicos y experiencia en el desarrollo de proyectos inmobiliarios VIP / VIS
2. **Adjudicación con base en la calidad habitacional** de los proyectos que se construirían, mediante la evaluación de indicadores cuantitativos, arquitectónicos y urbanísticos
3. **Habilitación del suelo** mediante el aporte de recursos de la obligación urbanística de provisión de suelo para VIP / VIS (PAS FCO) para costos directos e indirectos de obras de urbanismo y de posibles obras de mitigación de riesgos

Objeto de la Invitación Pública

Seleccionar entre uno y cuatro desarrolladores para que, por su cuenta y riesgo, desarrollen 6 proyectos inmobiliarios con uso principal de vivienda VIP y VIS en predios propiedad de la CVP y RenoBo

Información de los predios

RENOBO
EMPRESA DE RENOVACIÓN
Y DESARROLLO URBANO
DE BOGOTÁ

ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

CAJA DE LA VIVIENDA
POPULAR

BOGOTÁ

CHIPAQUE

1 CVP - Manzana 102

2.972 m² | Calle 76A Sur # 38 - 60

2 CVP - La María

10.699 m² | Calle 9 Sur # 1 - 08

3 CVP - Medialuna

4.791 m² | Carrera 2 # 7A - 03 Sur

4 Renobo - Sosiego

2.017 m² | Calle 9 Sur # 2-09 Este

5 Renobo - San Blas

3.423 m² | Cr 13 Este # 26 - 85 Sur

6 Renobo - Santa Cecilia

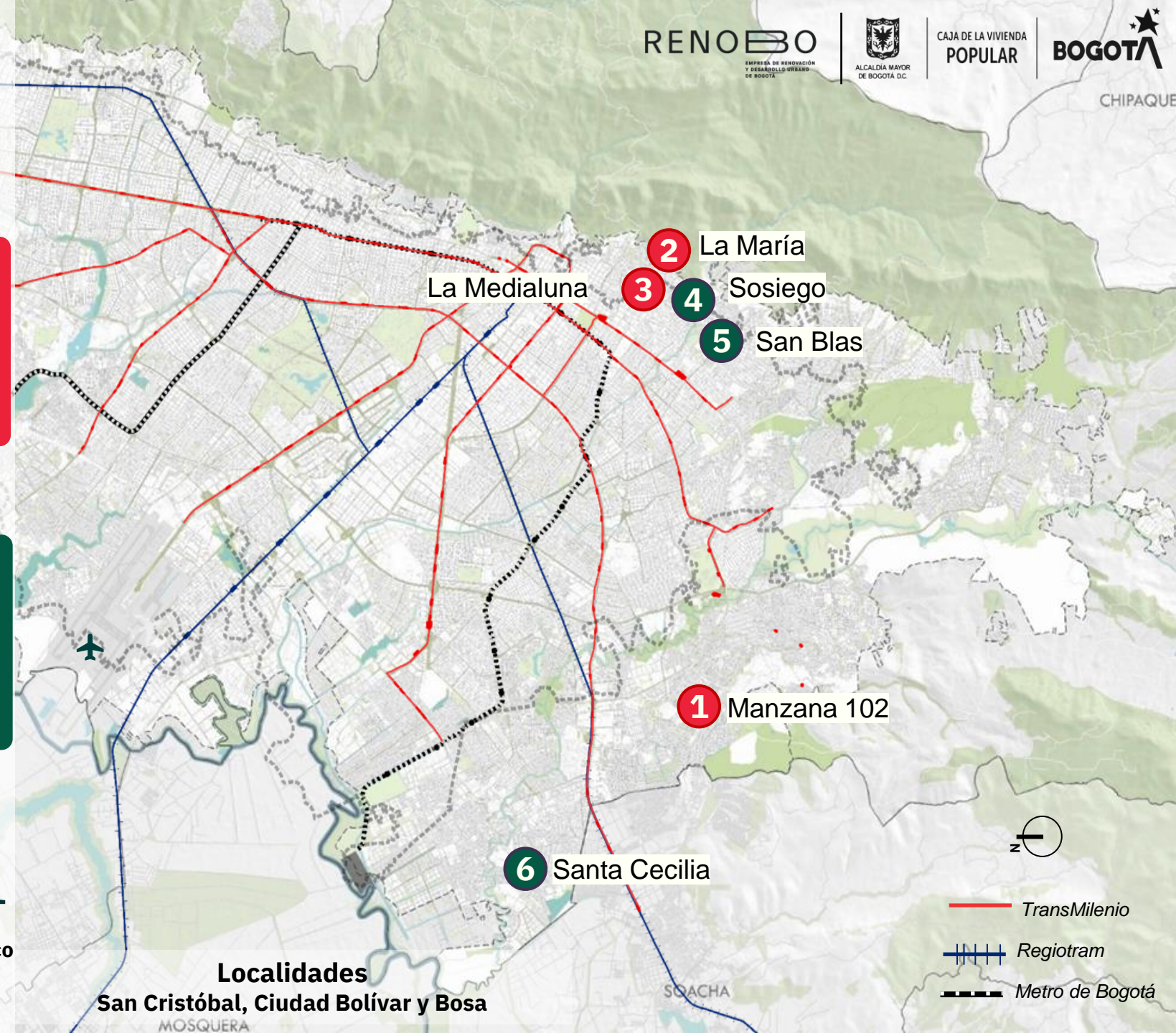
2.003 m² | Cr 79 Bis A # 73D-20 Sur

CVP
18.462 m²
Área de Terreno

RenoBo
7.443 m²
Área de Terreno

 **1.030.472** VIP
Viviendas **558** VIS

 **4.631** m²
Espacio Público









Localidades
San Cristóbal, Ciudad Bolívar y Bosa

— TransMilenio
— Regiotram
— Metro de Bogotá

Resultados esperados

Línea Base

| | | | | |
|--------------------------|--|---|---|---|
| En predios CVP |  866 viviendas 370 VIP 496 VIS |  2.251 personas |  \$4.444 millones aportados a través del PAS FCO |  3.525 m2 Espacio Público en sitio |
| | 42.612 m2 construidos | \$99.415 millones Costos Total | 37.420 m2 Vendibles* | \$143.843 millones Ventas |
| En predios RenoBo |  164 viviendas 102 VIP 62 VIS |  427 personas |  \$1.247 millones aportados a través del PAS FCO |  1.106 m2 Espacio Público en sitio |
| | 8.839 m2 construidos | \$18.809 millones Costos Total | 7.457 m2 Vendibles* | \$25.316 millones Ventas |

*Tamaño promedio del hogar 2,6 personas





1 Manzana 102

Calle 76A Sur # 38 - 60



2.972 m²
Área de Terreno



120
Viviendas

60 VIP:
42 m²; 90smlmv

60 VIS:
36 m²; 150smlmv



6.646 m²
Área Total Construida



428 m²
Espacio Público Nuevo

\$674 millones aporte PAS FCO

2 La María

Calle 9 Sur # 1 - 08



10.699 m²
Área de Terreno



464
Viviendas

180 VIP:
42 m²; 90 smlmv

284 VIS:
36 m²; 150 smlmv



21.999 m²
Área Total Construida



2.140 m²
Espacio Público Nuevo

\$2.448 millones aporte PAS FCO

3 Medialuna

Carrera 2 # 7A - 03 Sur



4.791 m²
Área de Terreno



282
Viviendas

130 VIP:
42 m²; 90smlmv

152 VIS:
36 m²; 150smlmv



13.967 m²
Área Total Construida



958 m²
Espacio Público Nuevo

\$1.322 millones aporte PAS FCO



4 Sosiego

Calle 9 Sur # 2-09 Este



2.017 m²
Área de Terreno



43
Viviendas

VIP:
36 m² y 42 m²;
90smlmv



2.201 m²
Área Total Construida

5 San Blas

Cr 13 Este # 26 - 85 Sur



3.423 m²
Área de Terreno



43
Viviendas

VIP:
36 m² y 42 m²;
90smlmv



2.182 m²
Área Total Construida



532 m²
Espacio Público Nuevo

6 Santa Cecilia

Cr 79 Bis A # 73D-20 Sur



2.003 m²
Área de Terreno



78
Viviendas

16 VIP:
36 m² y 42 m²;
90smlmv

62 VIS:
36 m²;
135 a 150smlmv



4.455 m²
Área Total Construida



574 m²
Espacio Público Nuevo

\$250 millones aporte PAS FCO

\$508 millones aporte PAS FCO

\$489 millones aporte PAS FCO

Modalidad de Selección

Modalidad de selección

La selección del(os) desarrollador(es) se efectuará conforme a la modalidad de selección denominada **“invitación pública”** que trata el numeral 2.7.6. Invitación Pública del Manual de Contratación y Gestión de Negocios de RenoBo

<https://renobo.com.co/es/noticias/conoce-nuestro-manual-de-contratacion-y-gestion-de-negocios>

Esta modalidad resulta favorable para el proceso porque **sus términos son más expeditos y la pluralidad de oferentes es mayor**, ya que desde el inicio permite la participación abierta de los agentes del mercado. Este enfoque **garantiza una mayor competitividad y transparencia en el proceso de selección**, asegurando que se pueda contar con las mejores propuestas y condiciones posibles para la ejecución de sus proyectos

Plazo de ejecución y Valor estimado

Plazo y valor

Únicamente para efectos de la constitución de las garantías, el plazo del Contrato de Colaboración Empresarial será de treinta y seis (36) meses a partir de la suscripción del Acta de Inicio. Dicho plazo se ha estimado con una Fase Preoperativa (constitución del PAS, diseños, licencias, comercialización) de máximo doce (12) meses, una Fase Operativa (construcción, escrituración, entrega material) de máximo diez y ocho (18) meses, y una Fase de Liquidación (verificación del cumplimiento de obligaciones, liquidación del PAS) de máximo seis (6) meses.

| Predios CVP | Valor |
|---|-------------------|
| Manzana 102 | \$ 3.930.778.411 |
| La Maria | \$ 17.956.307.544 |
| Medialuna | \$ 11.162.836.591 |
| Mediante la restitución a favor de la CVP representado en unidades de vivienda en el respectivo proyecto inmobiliario. | |

| Predios RenoBo | Valor |
|----------------|------------------|
| Sosiego | \$ 4.969.763.272 |
| San Blas | |
| Santa Cecilia | |

El valor estimado de los Contratos de Colaboración Empresarial **corresponde a la suma de los valores residuales de los predios** que componen cada grupo, obtenidos de las modelaciones financieras efectuadas por la Empresa.

Contratos para suscribir

Contratos para suscribir

Contrato de Colaboración Empresarial:

Partes:

- **Establecer los términos y condiciones** en los que el Colaborador y RenoBo participarán en el proyecto de vivienda con el fin de garantizar la ejecución del mismo mediante el Contrato Fiduciario
- **Un contrato por Desarrollador**
- **RenoBo y el Desarrollador seleccionado (Colaborador Empresarial)**
- La Empresa garantizará la vinculación de la Caja de la Vivienda Popular en el Contrato Fiduciario para el desarrollo de los predios de su propiedad

Contrato de Fiducia Mercantil:

Partes:

- **Vehículo para la ejecución del proyecto** por cuenta y riesgo del Fideicomitente Desarrollador, bajo su exclusiva responsabilidad financiera, jurídica, administrativa, y técnica. En el mismo, se recibirán los predios y se trasladarán y administrarán los recursos para la ejecución
- **Un contrato por predio**
- **Patrimonio Matriz:** Fideicomitente Constituyente
- **RenoBo:** Fideicomitente Gestor
- **Constructor:** Fideicomitente Desarrollador
- **CVP:** Fideicomitente Aportante

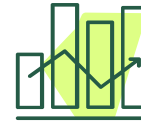
Criteriaos habilitantes y ponderables

Requisitos Habilitantes



Jurídicos

- Para la presentación de la oferta.
- Para la celebración y ejecución del Contrato.
- No estar incurso en alguna de las circunstancias de inhabilidad, incompatibilidad, conflicto de interés o prohibición para contratar previstas en la Constitución y en la ley.
- No estar reportados en el último boletín de responsables fiscales vigente publicado por la Contraloría General de la República. Tratándose de Proponentes Extranjeros sin domicilio o sin sucursal en Colombia, deben declarar que no son responsables fiscales por actividades ejercidas en Colombia en el pasado y que no tienen sanciones vigentes en Colombia que impliquen inhabilidad para contratar con el Estado.



Financieros

- Índice de Liquidez ≥ 1.50
- Índice de Endeudamiento $\leq 76\%$
- Razón de Cobertura de Intereses ≥ 1.30
- Capital de Trabajo $\geq 30\%$ del valor del contrato estimado asociado a cada grupo
- Rentabilidad del Patrimonio ≥ 0.00
- Rentabilidad del Activo ≥ 0.00

Requisitos Habilitantes

Técnicos

- Haber desarrollado por cuenta propia, como máximo en 3 PROYECTOS INMOBILIARIOS CON USO PRINCIPAL DE VIVIENDA VIS o VIP que se encuentren terminados y/o liquidados antes de la fecha del cierre del presente proceso, un número de unidades de vivienda VIS o VIP igual o mayor que la cantidad de unidades exigidas en el grupo de predios al que se presenta

- Acreditar que el arquitecto diseñador contratado del proyecto a desarrollar tenga matrícula profesional vigente, como mínimo 10 años de experiencia general contados a partir de la expedición de la tarjeta profesional, y posgrado en áreas afines al diseño arquitectónico, o su equivalencia, es decir, 2 años de experiencia adicionales a la mínima requerida, a presentar los soportes

| Grupo | Predios | Unidades exigidas |
|-------|----------------------------------|-------------------|
| 1 | MANZANA 102 | 120 |
| 2 | LA MARÍA | 464 |
| 3 | MEDIALUNA | 282 |
| 4 | SOSIEGO, SAN BLAS, SANTA CECILIA | 164 |

Requisitos Ponderables

20
Indicadores

| Criterio | Factor | Calificación | Puntaje Máximo |
|-----------------------------|--------------------------------|--------------|----------------|
| 1 | Indicadores cuantitativos | Conforme TDR | 89,75 |
| 2 | Cumplimiento Decreto 1860/2021 | Conforme TDR | 0,25 |
| 3 | Apoyo a la industria nacional | Conforme TDR | 10,00 |
| Total puntaje máximo | | | 100 |



Pago del predio






Calidad entorno urbano y comunal



Viviendas

Requisitos Cuantitativos Ponderables

| ASPECTO | ATRIBUTO | DESCRIPCIÓN | PUNTAJE ATRIBUTO | PESO ASPECTO |
|--|--|---|------------------|--------------|
|  Pago por el predio | Pago propuesto por el predio RenoBo | Valor que ofrece el oferente a cancelar por el predio | 10 | 30% |
| | Pago en unidades VIP a CVP | | | |
|  Calidad Entorno Urbano y Comunal | Espacio público (EP) en sitio | Área en m2 de espacio público en sitio del proyecto por ICe | 5 | 30% |
| | Mezcla de usos para activación del EP | Desarrollo de primeros pisos activos (incluye vivienda productiva) | 5 | |
| | Equipamiento Comunal Privado – ECP | Área mayor sobre el mínimo exigido por POT | 3 | |
| | Iluminación y ventilación de zonas comunes | Área de vanos para ventanerías en servicios comunales construidos, circulaciones y puntos fijos | 3 | |
|  Calidad de las Unidades de vivienda | Área construida en el uso VIP | Media acotada de metros cuadrados habitables en VIP | 10 | 40% |
| | Área construida en el uso VIS | Media acotada de metros cuadrados habitables en VIS | 10 | |
| | Flexibilidad adicional | Facilidad de unir espacios en las unidades privadas | 3 | |
| | Viviendas con accesibilidad universal | Adecuaciones para el acceso universal de personas en situación de discapacidad | 3 | |
| | Viviendas con balcones | Balcón descubierto con una profundidad mínima de 60 cm | 3 | |
| | Viviendas con calentador | Calentador de agua instalados en las viviendas | 3 | |
| | Viviendas con baño múltiple | Simultaneidad en el uso de puntos hidráulicos, de 2 a 3 (lavamanos, sanitario y/o ducha) | 3 | |
| | Viviendas con acabados en servicios | Enchapes en las áreas de servicio de la vivienda (baño, lavandería y cocina). Debe superar el 50% de enchape en la sumatoria de área de paredes y/o pisos | 2 | |
| | Áreas de servicios con iluminación y ventilación natural | Área en vanos para ventanerías en áreas de servicios de la vivienda zonas comunes, patios y/o fachadas | 3 | |
| | Viviendas con carpinterías fijas | Puertas en habitaciones y baños, closet en habitaciones y mueble bajo en cocina | 3 | |
| | Fecha de entrega material de las viviendas | Fecha máxima entrega viviendas para el 31 de marzo de 2027 | 9 | |
| | Total unidades de viviendas | Mayor cantidad de unidades en proyecto | 10 | |
| | Precio de las VIP | Mayores viviendas VIP a precio ≤ 90 | 6 | |
| Precio de las VIS | Mayores viviendas VIS a precio ≤ 135 | 6 | | |
| Total | | | | 100% |

20 atributos a evaluar



$$\text{Calificación por atributo} = \left(\frac{\text{Valor de atributo}}{\text{Valor máximo del atributo obtenido entre los oferentes}} \right) \times \text{Puntos}$$

Garantías

Garantías del contrato de colaboración

| AMPARO | MONTO | VIGENCIA |
|---|--|---|
| CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE COLABORACIÓN EMPRESARIAL | 30% del valor del Contrato de Colaboración Empresarial | Vigente por el plazo total del Contrato de Colaboración Empresarial y 6 meses más |

Multas

| TIPO DE CLÁUSULA | PORCENTAJE |
|--|---|
| A. CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA | TREINTA POR CIENTO (30%) del valor total del contrato. |
| B. CLÁUSULA PENAL CON FUNCIÓN CONMINATORIA | CERO COMA UNO POR CIENTO (0.1%) del valor total del contrato, sin exceder el DIEZ POR CIENTO (10%) de dicho valor |



Garantías del contrato Fiduciario

| AMPARO | MONTO | VIGENCIA |
|---|--|---|
| PÓLIZA DE CUMPLIMIENTO | 100% del valor pactado del/os predio/s | Duración igual a la vigencia del contrato y seis meses más. |
| PÓLIZA DE PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES LABORALES | 10% del valor pactado del/os predio/s | Duración igual a la vigencia del contrato y tres años más. |
| PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL | 500 SMMLV | Duración igual a la vigencia del contrato. |

Nota adicional: PÓLIZA DE CALIDAD DE LA OBRA. El DESARROLLADOR estará obligado en adquirir la póliza Seguro Decenal en los términos previstos por la Ley 1796 de 2016 – Ley de Vivienda Segura y sus decretos reglamentarios, particularmente el Decreto 282 del 2019



Cronograma

Cronograma



Preparativos

Enero a Julio
2024

**Estructuración,
prefactibilidades de los
proyectos y elaboración de los
términos de referencia**



Invitación Pública

Agosto
2024

Septiembre
2024

Publicación Proyecto de TDR

Socialización del proceso

Visita a los predios

Observaciones a los TDR y
expedición de adendas

Presentación de propuestas

Informe verificación y
evaluación de propuestas

Observaciones al informe

Respuesta a observaciones

Selección de la mayor ofertas
para cada grupo de predios

Firma del Contrato de
Colaboración Empresarial



Ejecución

Noviembre 2024 a Diciembre 2026

Estudios y
diseños

Oferta
Preferente

Licenciamiento

Ventanilla Única de la Construcción

Construcción

**Entrega de
viviendas**



**Fecha
Máxima
Marzo
2027**

Acompañamiento Observatorio de Calidad de Vivienda - Uniandes

Gracias