PLIEGO DE CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE UN PROYECTO INMOBILIARIO LOCALIZADO EN EL SECTOR DE SAN ANTONIO, UPZ 10, LA URIBE, DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, DISTRITO CAPITAL. LICITACIÓN PRIVADA: LP-CUGSI-002-15 CON FECHA DE CIERRE DEL 8 DE MAYO DE 2015 A LAS 19:00 HORAS EN EL HUSO HORARIO GMT-5.

1. OBJETO Y ALCANCE

El presente pliego de condiciones comprende el conjunto de características que deberán cumplir las propuestas inmobiliarias y/o de negocio constructivo, por parte de los diferentes proponentes y/o aspirantes, con respecto del predio identificado mediante la matricula inmobiliaria **50N-159871** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circulo Registral 50 de la ciudad de Bogotá, D.C., y la nomenclatura **DG 182 20 37** de la misma ciudad.

2. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO Y NORMATIVIDAD URBANA APLICABLE.

2.1 Marco General

El predio se encuentra localizado al interior del perímetro urbano de la ciudad de Bogotá, en la localidad de Usaquén, dentro de la Unidad de Planeamiento Zonal Número 10, La Uribe. (Anexo 1: Plano de Localización General).

2.2 Morfología

El predio, presenta una forma rectangular, la cual aporta de manera positiva al desarrollo de proyectos inmobiliarios dado que permite un mejor aprovechamiento del espacio, contando con un área superficial total de 1920m2, de acuerdo con la información de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD.

2.3 Norma Urbana

De acuerdo con la normatividad de Ordenamiento Territorial Vigente para el Distrito Capital, este predio se encuentra registrado como un “Predio Urbano No Urbanizado” por tanto deberá ser desarrollado mediante lo establecido en el Decreto Distrital 327 de 2004. Se destaca que el predio no se encuentra localizado en área de influencia del Decreto 562 de 2014 mediante el cual se estableció el tratamiento de Renovación Urbana.

El establecimiento de la norma urbanística especifica para el desarrollo de este predio se obtendrá mediante tramite de licencia de urbanismo ante curaduría urbana en la ciudad de Bogotá, D.C., y para tal fin se requerirá cumplir con las disposiciones normativas que para el caso se exijan por parte de dicha institución, sin embargo lo concerniente con este punto puede ser ampliado mediante el oficio anexo expedido por la Secretaría Distrital de Planeación (Anexo 2)

2.4 Análisis de Pre-Factibilidad de Proyectos

Teniendo en cuenta la situación anterior, y sin contemplar situaciones derivadas tales como existencia de afectaciones para la incorporación urbana de este predio, se desarrolló ejercicio de pre-factibilidad para determinar la viabilidad del proyecto, donde se tuvieron de manera genérica las siguientes condiciones:

A. Índice de Ocupación: 0.70
B. Índice de Construcción: 3.50
C. Altura en Pisos: 8 Pisos

Mediante los anteriores, y teniendo en cuenta el valor promedio de ventas obtenido mediante el estudio de mercado del sector, se anexa el alcance en pre-factibilidad, como insumo para el desarrollo de las propuestas por parte de los participantes de la licitación a la que obedece el presente pliego. (Anexo 3)

2.5 Estudio de Mercado

De acuerdo con el comportamiento del mercado inmobiliario en el sector, respecto a la oferta existente de vivienda multifamiliar nueva, se estableció mediante indagación general, el valor de m2 de ventas en $ 3'650.000, el cual se utilizó para la proyección del informe de prefactibilidad que compone el (Anexo 3) del presente pliego.

3. CONDICIONES PARA LA TRANSACCIÓN INMOBILIARIA

3.1 Valor del predio

De acuerdo con un avalúo predial establecido mediante el análisis de los estudios de mercado y norma urbana, el predio tiene en la actualidad un valor mínimo correspondiente al 18% del valor de ventas del proyecto a realizar sobre el predio, lo anterior para el caso de aquellas propuestas que involucren el predio como un aporte al proyecto.

Aquellas ofertas que no tengan en cuenta el desarrollo de un proyecto, ni el involucrar a los propietarios actuales en el desarrollo de un negocio inmobiliario, podrán suscribir sus ofertas con un valor mínimo de tres mil doscientos millones de pesos colombianos (3.200'000.000 MTC), el cual se ha obtenido mediante el potencial adquirido por la capacidad de desarrollo del predio, y también mediante hechos importantes como su localización, área y el comportamiento inmobiliario del sector.

3.2 Modelos de Adquisición

Podrán ser propuestos por los participantes, incluyendo como mínimo un avance del 30% del valor del predio al propietario en cualquiera de los casos mediante los que se formule la propuesta. Los participantes podrán establecer en sus propuestas diferentes modelos de participación y/o adquisición predial para ser evaluados por parte del consultor.

4. PRESENTACIÓN DE OFERTAS

4.1 Contenido:

Cada una de las ofertas que se presente como parte del proceso de licitación privada, deberá contar como mínimo con la siguiente información para cada uno de los casos contemplados.

1. Carta de interés sobre el predio objeto de la licitación, incluyendo datos de contacto completos: Dirección de Notificación, Teléfono de Contacto, Nombres Completos (Razón Social y Nombre del Representante Legal para Personas Jurídicas)

2. Carta de Oferta sobre el predio, indicando valor, forma de pago y requerimientos bancarios de ser necesarios.

3. Una (1) Carta de Referencia Laboral y/o Comercial, con menos de 60 días de expedición.

4. Personas Naturales, 1 copia de la Cédula de Ciudadanía del proponente ampliada al 150%.

5. Personas Jurídicas, Copia del Certificado de Cámara de Comercio no mayor a 30 días de expedición.

4.1.1 Ofertas de Adquisición y/o Transacción Inmobiliaria Regular.

Se entienden como aquellas que pretenden adquirir el inmueble mediante su pago de contado o mediante un sistema de pagos propuesto al momento de suscribir la oferta, donde no se tiene en cuenta a los propietarios en un modelo de participación para el desarrollo del proyecto.

4.1.2 Ofertas de Desarrollo de Proyectos Constructivos, mediante aporte predial.

Se entienden como todas aquellas que de manera total o parcial buscan involucrar a los propietarios en el desarrollo del proyecto, como socios inversionistas al buscar su aporte mediante el valor representativo del predio frente al proyecto.

Para quienes deseen suscribir este tipo de ofertas, se requerirán adicionalmente los siguientes soportes:

1. Estudio de Factibilidad, donde se expresen los valores porcentuales correspondientes al predio frente al valor total de ventas del proyecto, el cual no podrá ser inferior en ningún caso al 18% de este último.

2. Documento y/o carta donde se establezcan los valores y la forma de pago de los rendimientos monetarios proporcionales al valor del aporte en suelo, frente a las ventas del proyecto, donde se demuestre como se recuperará como mínimo el valor de la inversión más un 15% del valor como utilidad.

Todas las propuestas que se presenten, sin importar su modalidad, deberán contemplar el valor y forma de pago de mínimo el 50% de los honorarios de consultoría generados por CREACIÓN URBANA S.A,S Y SUS FIRMAS ALIADAS, empresa contratada por el propietario para el desarrollo de la licitación privada a la que corresponde el presente pliego.

El valor de dichos honorarios corresponde al 5% del valor en pesos por el cual se haga efectiva la oferta ganadora, y deberán ser pagados al momento de firma de la promesa de compraventa, constitución de fiducia ó el instrumento elegido para la formalización del negocio.

4.2 Recepción de Ofertas:
Las propuestas suscritas por los diferentes actores interesados serán recibidas de manera física, y/o electrónica, de preferencia en sobre sellado ó correo electrónico de alta confidencialidad, con fecha máxima de admisión el día viernes 8 de mayo de 2015, a las 19:00 horas de la Ciudad de Bogotá, D.C, GMT -05:00.

Las direcciones dispuestas para la notificación y radicación de ofertas y otros recursos de ley, son las siguientes, en la ciudad de Bogotá, D.C, la nomenclatura Avenida Carrera 20 # 88-50 OF 606, Código Postal 110221, y mediante recurso digital el correo electrónico, info@elementourbano.com.co

4.3 Análisis de Ofertas:
La totalidad de las ofertas será analizada en conjunto por el consultor y el propietario del predio, de forma que se pueda dar una calificación a cada una de las ofertas sobre un valor total de 60 puntos, los cuales se encuentran establecidos de la siguiente manera:

A. Cumplimiento de la totalidad de los requerimientos del presente pliego de condiciones - 10 Puntos.

B. Pertinencia de la oferta realizada en materia de adquisición predial y/o forma de pago y capitalización al tratarse de aportes de suelo. - 20 puntos.

C. Forma de pago del predio, duración en el tiempo y factor de riesgo en el cumplimiento puntual de los pagos, en este punto se deberán presentar de manera explicita las condiciones para el pago de los honorarios profesionales asociados. - 30 Puntos.

4.4 Publicación de Resultados:
Los resultados sobre los puntajes de calificación serán comunicados mediante correo electrónico a la dirección de notificación virtual de cada uno de los participantes. sin embargo el finalista será notificado también mediante correo certificado, con el fin de comunicar de manera presencial sobre la adjudicación del concurso.

La fecha de publicación de resultados será el día viernes veintidós de mayo (22-05-2015) en las condiciones mencionadas anteriormente, y en la página web dispuesta para este asunto.