



RESOLUCIÓN No. (127)

“Por la cual se modifica el Manual de Contratación y Gestión de Negocios de la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D. C.”

EL GERENTE GENERAL DE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D. C.

En uso de facultades legales y reglamentarias, en especial las previstas en la Ley 489 de 1998, artículos 85, 86, 87, 88, 92 y 93; la Ley 1150 de 2007, artículos 13, modificado por el artículo 53 de la Ley 2195 de 2022 y 14, modificado por el artículo 93 de la Ley 1474 de 2011; el Acuerdo Distrital 643 de 2016 del Concejo de Bogotá; el Acuerdo 75 del 11 de diciembre de 2024 de la Junta Directiva de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C.; demás normas pertinentes; y,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 209 de la Constitución Política determina que *“La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones.”*

Que la Ley 1150 de 2007, mediante el artículo 13, modificado por el artículo 53 de la Ley 2195 de 2022, establece que *“Las entidades estatales que por disposición legal cuenten con un régimen contractual excepcional al del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, aplicarán en desarrollo de su actividad contractual, acorde con su régimen legal especial, los principios de la función administrativa y de la gestión fiscal de que tratan los artículos 209 y 267 de la Constitución Política, respectivamente según sea el caso y estarán sometidas al régimen de inhabilidades e incompatibilidades previsto legalmente para la contratación estatal”.*

Que la Ley 1150 de 2007, a través del artículo 14, modificado por el artículo 93 de la Ley 1474 de 2011, prevé que *“Las Empresas Industriales y Comerciales del Estado, las Sociedades de Economía Mixta en las que el Estado tenga participación superior al cincuenta por ciento (50)%, sus filiales y las Sociedades entre Entidades Públicas con participación mayoritaria del Estado superior al cincuenta por ciento (50%), estarán sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, con excepción de aquellas que desarrollen actividades comerciales en competencia con el sector privado y/o público, nacional o internacional o en mercados regulados, caso en el cual se regirán por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a sus actividades económicas y comerciales, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 13 de la presente ley.”*

Que en virtud a lo previsto en los artículos 2, 4 y 5 del Acuerdo 643 de 2016 del Concejo de Bogotá D.C. y en los artículos 1, 2 y 6 del Acuerdo 75 de 2024 de la Junta Directiva, LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C. es una Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital, vinculada al Sector Hábitat de la administración distrital y sujeta al régimen de las Empresas Industriales y Comerciales del Estado y desarrolla su objeto principal en situación de competencia con el sector privado y/o público, nacional o internacional.



RESOLUCIÓN No. (127)

“Por la cual se modifica el Manual de Contratación y Gestión de Negocios de la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D. C.”

Que el Consejo de Estado, Sección Tercera, en Sentencia del 19 de marzo de 2021, expediente 51363, sobre la aplicación del régimen especial, sostiene que *“Lo anterior tiene sustento, como se explicó líneas atrás, en que las EICE están facultadas para “desarrollar y ejecutar todos aquellos [actos contratos] que sean necesarios para el cumplimiento del objeto asignado”, pues la aplicación del régimen del derecho privado a los mismos tiene como propósito “dotar a tales entidades de la versatilidad y capacidad de acción inmediata que les permita competir en igualdad de condiciones con las entidades del sector privado”. En tal sentido, sería palmariamente contrario al espíritu, finalidad y esencia misma del régimen jurídico definido por el legislador para las EICE, afirmar que aquellos actos plenamente identificados con el objeto industrial y comercial de la Entidad se rigen por el derecho privado, mientras que los instrumentales y necesarios para cumplir con tal objeto principal están excluidos de la cobertura de tal régimen.”*¹

Que el Decreto Ley 4170 de 2011 *“Por el cual se crea la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente–, se determinan sus objetivos y estructura”,* establece que dicha entidad es la rectora del sistema de compras públicas, y con base en sus facultades mediante Concepto C - 280 del 06/07/2020, señaló que: *“... el régimen contractual de las empresas industriales y comerciales del Estado que estén en competencia o desarrollen su actividad en mercados regulados es el propio de tal actividad, esto es, por regla general, el derecho privado, salvo las excepciones legales o las contenidas en el acto de creación o en los estatutos de la respectiva empresa industrial o comercial del Estado. Aunque estos contratos están excluidos de la Ley 80 de 1993, no se rigen exclusivamente por el derecho civil y comercial, pues –conforme al artículo 13 de la Ley 1150 de 2007– aplican tanto los principios de la función administrativa y de la gestión fiscal como el régimen de inhabilidades e incompatibilidades. Por el contrario, aquellas empresas industriales y comerciales del Estado que no estén en competencia ni desarrollen su actividad en mercados regulados están sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública y las normas que lo complementan, como lo dispone el artículo 14 de la Ley 1150 de 2007. Cabe aclarar, en último lugar, que el artículo 14 de la Ley 1150 de 2007, para efectos de asignar el régimen aplicable a las empresas industriales y comerciales del Estado que desarrollen sus actividades comerciales en competencia con el sector privado y/o público, no distingue en torno al tipo de contratos que se someterán a este régimen, por lo cual todos sus contratos tendrán un régimen idéntico, que por regla general sería el derecho privado; sin perjuicio de alguna disposición concreta establezca alguna distinción o una regulación en particular”.* En similar sentido se pronunció en conceptos del 17 de diciembre de 2019 y Concepto C-251 del 27 de mayo de 2020.

Que mediante el artículo 25 del Acuerdo 75 del 11 de diciembre de 2024 de la Junta Directiva de la Empresa, se estableció que la Empresa, por su naturaleza de empresa industrial y comercial del Distrito Capital, que desarrolla actividades en competencia con el sector privado y/o público, nacional o internacional, tiene un régimen de contratación excepcional al del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, de acuerdo a lo previsto en el artículo 14 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 93 de la Ley 1474 de 2011.

¹ Ver también Sentencia del 21/05/21. Exp. 57822. C. P. Dr. José Roberto SÁCHICA Méndez.



RESOLUCIÓN No. (127)

“Por la cual se modifica el Manual de Contratación y Gestión de Negocios de la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D. C.”

Que la Agencia Nacional de Compras Públicas – Colombia Compra Eficiente, a través de la Guía para las Entidades Estatales con régimen especial de contratación señala que las Entidades Estatales de régimen especial están facultadas para aplicar en su actividad contractual unas reglas distintas, contenidas en la norma que crea el régimen especial y en su manual de contratación y recomienda que los Procesos de Contratación tengan las mismas etapas de las demás Entidades Estatales, es decir, que tengan una etapa en la que planeen las compras que van a realizar, otra en la que se lleve a cabo la selección del contratista, otra correspondiente a la suscripción y legalización del contrato y por último, una etapa que corresponda a la ejecución y terminación del Proceso de Contratación.

Que mediante el Decreto Distrital 221 del 06 de junio 2023 “Por medio del cual se reglamenta el Sistema de Gestión en el Distrito Capital, se deroga el Decreto Distrital 807 de 2019 y se dictan otras disposiciones” se adoptó el Sistema de Gestión al que alude el artículo 2.2.22.1.1 del Título 22 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Nacional 1083 de 2015, sustituido por el artículo 1 del Decreto Nacional 1499 de 2017, el cual se articula con el Sistema de Control Interno dispuesto en la Ley 87 de 1993 y en el Capítulo VI de la Ley 489 de 1998 a través de la implementación del Modelo Integrado de Planeación y Gestión –MIPG.

Que el Manual del Sistema Integrado de Gestión de la Empresa, el “Modelo Integrado de Planeación y Gestión MIPG y el Sistema Integrado de Gestión SIG”, conforman el marco para dirigir, planear, ejecutar, hacer seguimiento, evaluar y controlar la gestión de la Empresa con el fin de generar resultados que atiendan a los planes de desarrollo y que resuelvan las necesidades y problemas de los ciudadanos con integridad y calidad en los servicios. Por tanto, en la Empresa, la implementación del MIPG permite simplificar e integrar los sistemas de gestión en el Sistema Integrado de Gestión, articulándolos entre sí, para hacer los procesos dentro de la empresa más sencillos y eficientes, satisfaciendo las necesidades y problemas de nuestros grupos de valor y garantizar así los derechos de todos, promoviendo y facilitando la mejora continua en la gestión, orientada a lograr los objetivos estratégicos y el cumplimiento de los requisitos legales relacionados con cada modelo referente y los determinados en el Modelo Integrado de Planeación y gestión (MIPG).

Que mediante Resolución 002 de 6 de enero de 2023 se adoptó el Manual de Contratación y Gestión de Negocios (en adelante Manual) como un instrumento de gestión estratégica que tiene como propósito apoyar la realización del objeto principal y las actividades conexas de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., establecidos en el artículo 4 del Acuerdo 643 de 2016 del Concejo Distrital, y el artículo 2 de los estatutos adoptados mediante el Acuerdo 47 de 2022 de la Junta Directiva, hoy modificados y adoptados por medio del Acuerdo 75 de 2024 de la misma; apoyar la gestión de la Empresa y servir de orientación para los empleados públicos, los trabajadores oficiales, los proponentes, contratistas, colaboradores empresariales y demás formas de vinculación.

Que el Manual de Contratación y Gestión de Negocios de la Empresa fue modificado por medio de la Resolución No. 192 del 2 de julio de 2024 y la Resolución 384 del 27 de diciembre del mismo año.



RESOLUCIÓN No. (127)

“Por la cual se modifica el Manual de Contratación y Gestión de Negocios de la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D. C.”

Que la EMPRESA requiere modificar el numeral 4.5 del Capítulo V, Parte I del Manual de Contratación, para que, cuando la oferta provenga del propietario del predio y se trate de una venta directa, la EMPRESA pueda obtener un descuento del valor de compra mediante el ofrecimiento de un pago de contado al propietario siempre que LA EMPRESA, con base en su análisis técnico y financiero, justifique la viabilidad de la oferta. En todo caso, verificando que no se configure una lesión enorme.

Que el ajuste responde a la necesidad de contar con herramientas flexibles y eficientes en la gestión de suelo, optimizando el uso de los recursos públicos y ampliando la capacidad de intervención en sectores estratégicos. La exigencia de adquirir predios únicamente al valor del avalúo comercial ha generado barreras en la compra de suelo, restringiendo el margen de negociación con propietarios y limitando el alcance de los proyectos de renovación y vivienda. Permitir que la entidad pueda analizar cada oferta bajo criterios de viabilidad técnica, financiera y urbana garantizará una mayor eficiencia en la consolidación del suelo requerido para proyectos distritales prioritarios.

Que la modificación es compatible con el régimen de contratación de las empresas industriales y comerciales del Estado, que permite la negociación directa de bienes inmuebles dentro de un marco de transparencia y eficiencia en la inversión de recursos públicos. Asimismo, se encuentra en armonía con la Ley 388 de 1997, que establece la gestión estratégica del suelo como un componente fundamental para el desarrollo urbano. La aplicación de esta medida dentro del Sistema Integrado de Gestión de LA EMPRESA asegurará la trazabilidad de cada transacción y el cumplimiento de los principios de planeación, eficiencia y responsabilidad fiscal.

Que la Oficina Jurídica se pronunció sobre la venta directa de inmuebles y el valor de la adquisición mediante oficio No I2024000961 del 29 de abril de 2024 y mediante oficio No I2024002323 del 8 de noviembre de 2024.

Que la Oficina Jurídica expuso que, estando facultada la Empresa para adelantar el procedimiento de enajenación voluntaria y expropiación por vía administrativa, la expropiación es un instrumento de gestión predial de carácter excepcional, dado que su fin último es obtener el derecho de propiedad, en una primera instancia tratando de lograr un acuerdo voluntario con el propietario (fase de la enajenación voluntaria), y en una segunda instancia mediante la expropiación del dominio privado a favor del interés general, por lo cual únicamente procede siempre y cuando se cumplan las condiciones definidas en los artículos 58 y siguientes de la Ley 388 de 1997, el artículo 2.2.5.4.1 y siguientes del Decreto Nacional 1077 de 2015, y en el caso del Distrito Capital, las definidas en el artículo 532 del POT y habiendo ofrecido a los propietarios todas las alternativas de participación definidas en el artículo 17 del Decreto 563 de 2023. Adicionalmente, y en concordancia con el carácter excepcional de la expropiación como mecanismo de gestión predial, el artículo 59 de la Ley 388 sobre la competencia de las entidades, y en especial de las empresas industriales y comerciales del Estado para adelantar el procedimiento de expropiación, hace referencia a que éstas “podrán” adelantar tal procedimiento, no lo establece como un procedimiento mandatorio, por lo que este procedimiento excepcional únicamente procede



RESOLUCIÓN No. (127)

“Por la cual se modifica el Manual de Contratación y Gestión de Negocios de la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D. C.”

cuando la entidad competente para adelantarle pretende forzar la adquisición del dominio habiendo cumplido con el debido proceso para tal efecto.

Que asimismo, la Oficina Jurídica explicó en los mencionados pronunciamientos que el régimen de contratación excepcional de la Empresa, en tanto Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital, hace que se rija por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a sus actividades económicas y comerciales, conforme a lo previsto en el artículo 14 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 93 de la Ley 1474 de 2011 y por ello, puede adquirir inmuebles a través de los mecanismos previstos en otras normas, diferentes a los de enajenación voluntaria o expropiación previstos en la ley 388 de 1197. En ese sentido, el mencionado procedimiento (enajenación voluntaria y expropiación) no es obligatorio en los casos en los cuales la Empresa determina la necesidad, conveniencia y oportunidad de adquirir predios ofrecidos por particulares, para el desarrollo del objeto principal y actividades conexas.

Que en lo que respecta al valor de adquisición, la Oficina Jurídica adujo que de conformidad con el régimen contractual especial de la Empresa que aplica para sus actividades comerciales e industriales el derecho privado, la determinación del precio debe ser convenido por las partes o la “manera de determinarlo” de acuerdo con lo señalado en el artículo 920 del Código Civil y lo contemplado en artículo 1857 del mismo código, el cual establece que “La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio (...)”. Es decir, el régimen contractual aplicable a la Empresa prevé que las partes en aplicación de autonomía de la voluntad acuerden las condiciones del negocio jurídico a celebrar, que en el caso de la compra de bienes inmuebles dispone como elementos esenciales la definición de la cosa y el precio; siendo la única limitación al principio de autonomía de la voluntad de las partes la lesión enorme, que en términos del artículo 1947 del Código Civil, se refiere a “el vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador a su vez sufre lesión enorme, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella”.

Que la Subgerencia de Planeamiento y Estructuración realizó el análisis de la modificación del manual, desde el punto de vista económico² en el que indicó que la decisión del propietario de un predio de recibir un pago inmediato de su activo en lugar de un pago diferido en el tiempo se fundamenta en principios financieros clave, como el valor del dinero en el tiempo, la oportunidad de inversión, el riesgo de incumplimiento, y la inflación. Para comprender la razón del por qué el dinero recibido hoy tiene mayor valor que el mismo monto recibido en el futuro, tuvo en cuenta los siguientes principios: Valor del Dinero en el Tiempo, Costo de Oportunidad, Inflación y Riesgo de Incumplimiento.

Que la mencionada Subgerencia de Planeamiento y Estructuración explicó que los argumentos por los cuales el propietario de un predio puede preferir recibir el pago de la venta de inmediato son:

² Ficha técnica solicitud de presentación a Comité de Contratación sesión 19 de marzo de 2025.



RESOLUCIÓN No. (127)

“Por la cual se modifica el Manual de Contratación y Gestión de Negocios de la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D. C.”

- 1. Mayor Utilidad Financiera:** Al recibir el pago inmediatamente, el propietario del predio puede reinvertirlo, liquidar deudas o financiar nuevas oportunidades de negocio, optimizando su situación financiera.
- 2. Minimización de Riesgos:** Al obtener el dinero hoy, se elimina la incertidumbre sobre posibles incumplimientos de pago o la necesidad de litigios para hacer cumplir la obligación futura.
- 3. Protección contra la Inflación:** Al disponer del dinero hoy, se puede utilizar antes de que la inflación reduzca su valor real.
- 4. Liquidez y Flexibilidad:** Tener efectivo disponible de inmediato proporciona flexibilidad financiera para responder a imprevistos, tomar decisiones de inversión o cubrir necesidades de capital de trabajo.

Que de conformidad con lo dispuesto en el numeral 8 del artículo quinto de la Resolución 321 de 2023³, es función del Comité de Contratación emitir recomendaciones sobre actualizaciones o modificaciones al Manual de Contratación de la Empresa.

Que la modificación mencionada en este acto administrativo fue aprobada por el Comité de Contratación en sesión ordinaria No. 4 del 19 de marzo de 2025 y que mediante correo electrónico el 22 de abril de 2025 la Secretaría Técnica de dicho Comité, informó la redacción definitiva de la modificación, ajustada en virtud de la revisión previa de la resolución mediante la cual se adopta la modificación, realizada por la Oficina Jurídica

Que, por lo anterior, se hace necesario expedir la versión No. 5 del Manual de Contratación de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., con el fin de realizar los ajustes señalados en los considerandos que anteceden.

En mérito de lo anterior,

RESUELVE:

Artículo 1. Modificar el Manual de Contratación de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., adoptado mediante Resolución 002 de 6 de enero de 2023, modificado por la Resolución No. 192 del 2 de julio de 2024 y por la Resolución No. 384 del 27 de diciembre de 2024, ajustando el numeral 4.5. del capítulo V, Parte II, según lo expuesto en la parte motiva de esta

³ Por la cual se reglamenta el funcionamiento del Comité de Contratación de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D. C.



RESOLUCIÓN No. (127)

“Por la cual se modifica el Manual de Contratación y Gestión de Negocios de la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D. C.”

Resolución. Este documento hará parte integral del presente acto administrativo y se publicará actualizado en la página de internet de la Empresa.

Artículo 2. La presente Resolución rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación y deroga las disposiciones contrarias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá, D.C., a los 29 días del mes de mayo del año 2025.

CARLOS FELIPE REYES
Gerente General

Proyectó: Yolanda Zulima Vallejo Diaz; Contratista - Dirección de Contratación
Revisó: Jéssica Bibiana Aristizabal Meza – Directora de Contratación
Revisó: Valentina Díaz Mojica – Jefe de la Oficina Jurídica
Revisó: Juan David Ching Ruíz - Jefe de la Oficina de Planeación (e) y Asesor de Gerencia



REGISTRO DE FIRMAS DIGITALES

--