

## RESOLUCIÓN No. ( ) 192

*“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 47 del 21 de noviembre de 2022 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 47 de 2022 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



## RESOLUCIÓN No. ( ) 192

*“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.”*

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.

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.”*<sup>1</sup>

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 Acuerdo 47 del 21 de noviembre de 2022 de la Junta Directiva de la Empresa, estableció que el régimen de contratación es el previsto en el artículo 14 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 93 de la Ley 1474 de 2011.

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



## RESOLUCIÓN No. ( ) 192

*“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 3 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; 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 se considera estratégico para la Empresa contar con todos los posibles mecanismos de adquisición de suelo a su disposición atendiendo a la necesidad de consolidar su rol de Operador



## RESOLUCIÓN No. ( ) 192

*“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.”*

Urbano Público según lo dispuesto en el Decreto 555 de 2021<sup>2</sup> y el Decreto 558 de 2023<sup>3</sup>, y las normas que los desarrollen o complementen, razón por la cual, se requiere incluir la modalidad de compra directa de predios<sup>4</sup> que se encuentren disponibles en el mercado para reaccionar de forma eficaz y eficiente logrando mayor celeridad, reducción de costos, tiempos y eventuales procesos de especulación inmobiliaria, generando una optimización de los procesos. Así mismo, se requiere incluir la modalidad de transferencia gratuita de predios. En este sentido, se adicionarán los numerales 4.5 y 4.6 en el Capítulo IV<sup>5</sup>, Parte II<sup>6</sup> del Manual.

Que como consecuencia de la inclusión de la modalidad de compra directa de predios en la Parte II del Manual, es pertinente diferenciar su aplicación de la causal 2 de contratación directa relacionada con la “adquisición a cualquier título de inmuebles” prevista en el numeral 2.7.1, Capítulo II, Parte I, para lo cual se especificará que esta última procede cuando se trate de inmuebles requeridos por LA EMPRESA para su funcionamiento.

Que según el ámbito de aplicación del Manual<sup>7</sup>, el mecanismo de enajenación voluntaria o expropiación es un asunto que está excluido del alcance de este, por lo cual se requiere modificar la referencia a dicho procedimiento contenida en el décimo inciso de los lineamientos generales, Capítulo I, Parte II. En su lugar se precisará que la adquisición predial se realiza en el marco de las disposiciones civiles y comerciales que regulan la materia, garantizando en todo caso el cumplimiento de la política de protección a moradores o reconocimientos económicos a que haya lugar.

Que adicionalmente se requiere visibilizar la utilización de las modalidades de negocios con inmuebles para realizar la función del banco de tierras a cargo de la Empresa, en la tarea de generar una política integral de desarrollo urbano e inmobiliario que permita dinamizar la gestión del suelo, buscando predios aptos para la construcción y desarrollo de proyectos inmobiliarios con calidad, para lo cual se modifica la referencia al mecanismo de enajenación voluntaria o expropiación, contenida en el primer inciso del Capítulo IV Parte II, para indicar que la adquisición predial se realiza en el marco de las disposiciones civiles y comerciales que regulan la materia,

<sup>2</sup> Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.”

<sup>3</sup> “Por medio del cual se precisan los requisitos y condiciones para la delimitación, formulación, adopción y ejecución de las Actuaciones Estratégicas y los Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible -PRUMS de que trata el Decreto Distrital 555 de 2021, así como definir las funciones de los operadores urbanos públicos en las labores de coordinación de dichas actividades, ejecución y operación y se dictan otras disposiciones.”

<sup>4</sup> Sobre la posibilidad de la Empresa de adquirir inmuebles bajo el régimen contractual aplicable “cuando la Empresa determine la necesidad, conveniencia y oportunidad para adquirir predios, siempre y cuando su adquisición se encuentre en el marco del desarrollo de su objeto y actividades relacionadas con su competencia”, se pronunció la Oficina Jurídica mediante concepto con radicación interna número I2024000961 de 29 de abril de 2024.

<sup>5</sup> “Negocios con inmuebles”

<sup>6</sup> “Participación de la empresa en proyectos urbanísticos, inmobiliarios, de vivienda y otras actividades, en su condición de empresa industrial y comercial”.

<sup>7</sup> Numeral 2 del Título Preliminar.



## RESOLUCIÓN No. ( ) 192

*“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.”*

garantizando en todo caso el cumplimiento de la política de protección a moradores o reconocimientos económicos a que haya lugar.

Que se requiere facilitar una gestión más eficiente y eficaz para la comercialización de bienes inmuebles, para lo cual se adicionará un parágrafo al numeral 4.3 Capítulo IV Parte II, incluyendo la modalidad de negociación directa con el interesado que presente solicitud de arrendamiento de bienes inmuebles de propiedad de la empresa o de propiedad de terceros o que se encuentren fideicomitidos, cuando el valor estimado del contrato sea igual o inferior a doscientos (200) SMLMV sin incluir IVA.

Que teniendo en cuenta que la empresa ha constituido patrimonios autónomos en virtud de los cuales se han transferido bienes que se encuentran en titularidad de las fiduciarias como voceras de estos, y en aras de dar claridad, se requiere precisar que la adquisición o enajenación de inmuebles, así como la enajenación de bienes diferentes a inmuebles mediante la modalidad de negociación a través de terceros intermediarios especializados, prevista en el numeral 4.4, Capítulo II Parte II del Manual, aplica para los bienes propios o que estén fideicomitidos.

Que se hace necesario contar con la posibilidad del uso de la modalidad de invitación pública como procedimiento que promueve la libre competencia, de manera residual a las modalidades o mecanismos de vinculación previstas en la Parte II del Manual que trata de la “PARTICIPACIÓN DE LA EMPRESA EN PROYECTOS URBANÍSTICOS, INMOBILIARIOS, DE VIVIENDA Y OTRAS ACTIVIDADES, EN SU CONDICIÓN DE EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL”, razón por la cual se adicionará un parágrafo al numeral 2.7.6. Capítulo I Parte I, para establecer que la invitación pública aplicará cuando se configuren las causales 2<sup>8</sup> y 6<sup>9</sup>, indistintamente de la cuantía.

Que en atención a las anteriores modificaciones puede requerirse la adopción de procedimientos como parte del Sistema Integrado de Gestión, razón por la cual, para mayor claridad, se modificará el numeral 2.8 Capítulo II Parte I para indicar que la posibilidad de establecer procedimientos allí prevista, aplica también para las modalidades o mecanismos de vinculación de la Parte II del Manual.

Que de conformidad con lo dispuesto en el numeral 8 del artículo quinto de la Resolución 321 de 2023<sup>10</sup>, es función del Comité de Contratación emitir recomendaciones sobre actualizaciones o modificaciones al Manual de Contratación de la Empresa.

<sup>8</sup> “2. Por recomendación del Comité de Contratación, cuando el valor estimado del contrato sea superior a doscientos (200) SMLMV, sin incluir IVA, medida que deberá fundarse en razones de conveniencia o atendiendo a la naturaleza del contrato o a la complejidad del objeto a contratar, aspectos que deberán justificarse en los Estudios Previos o equivalentes;”

<sup>9</sup> “6. En los demás eventos en los que no aplique una modalidad específica de las contempladas en este Manual.”

<sup>10</sup> “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. ( ) 192

*“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 las modificaciones mencionadas en este acto administrativo fueron aprobadas por el Comité de Contratación en sesión número 13 del 28 de mayo y número 14 del 12 de junio de 2024.

Que, por lo anterior, se hace necesario expedir la versión No. 3 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, ajustando los numerales según lo expuesto en la parte motiva de esta Resolución. Este documento que hará parte integral del presente acto administrativo 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.

### PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

**Dada en Bogotá, D.C., a los (2) días del mes de julio del año 2024.**

CARLOS FELIPE  
REYES FORERO

Firmado digitalmente por  
CARLOS FELIPE REYES  
FORERO  
Fecha: 2024.07.02  
15:31:24 -05'00'

**CARLOS FELIPE REYES FORERO**  
Gerente General

Proyectó: Yolanda Zulima Vallejo Díaz - contratista Dirección de Contratación  
Revisó: Jesica Bibiana Aristizábal Meza - Directora de Contratación  
Valentina Díaz Mojica - Jefe Oficina Jurídica  
Juan David Ching Ruiz - Asesor Gerencia General