

RESOLUCIÓN No. (379)

“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 sujetas 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 sujetas 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. (379)

“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 desarrollos 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 desarrollos 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 desarrollos 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. (379)

“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, por la Resolución 384 del 27 de diciembre de 2024, por la Resolución 127 del 29 de mayo de 2025 y la Resolución 210 del 05 de agosto de 2025.

RESOLUCIÓN No. (379)

"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 Capítulo I "LINEAMIENTOS GENERALES" de la Parte II "PARTICIPACIÓN DE LA EMPRESA EN PROYECTOS URBANÍSTICOS, INMOBILIARIOS, DE VIVIENDA Y OTRAS ACTIVIDADES, EN SU CONDICIÓN DE EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL"; modificar la numeración del Capítulo V de la Parte II por Capítulo VI, con la finalidad de incluir las condiciones para que la Empresa pueda comercializar los certificados de derechos de construcción y desarrollo que emite la Secretaría Distrital de Ambiente, lo cual constituye una nueva modalidad de negocio industrial y comercial para la Empresa; e incorporar el Capítulo V "DESARROLLO DE OTRAS ACTIVIDADES POR LA EMPRESA, EN SU CONDICIÓN DE EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL" en la PARTE II del Manual de Contratación.

Que el ajuste responde a la necesidad de desarrollar las demás actividades que en el marco de su rol como empresa industrial y comercial del estado pueda desplegar la Empresa, en virtud del mandato que se derive de la ley y la reglamentación nacional y distrital vigente, entre las cuales se encuentra la comercialización de los certificados de derechos de construcción y desarrollo que emita de manera anticipada la Secretaría Distrital de Ambiente, para lo cual se aplicará el mecanismo de subasta previsto en el Decreto 564 del 12 de noviembre de 2025 **"Por medio del cual se modifica el Decreto Distrital 626 de 2023 "Por medio del cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo de la estructura ecológica principal y se dictan otras disposiciones"**, mediante el cual se precisó la forma en que se podrá adelantar la emisión y comercialización de certificados de derechos de construcción y desarrollo, cuyo objeto es la protección y conservación de los elementos ambientales de especial importancia para el Distrito Capital mediante la adquisición de predios localizados en las zonas generadoras.

Que el mencionado Decreto establece una serie de obligaciones particulares para RenoBo relacionadas con la implementación de la gestión de los certificados de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo, como es la comercialización mediante subasta, directamente o a través de la sociedad fiduciaria correspondiente, de los certificados de derechos de construcción y desarrollo, la convocatoria, la definición del periodo y el mecanismo de respuesta por parte de los interesados en adquirir los certificados, y la realización de la adjudicación, así como deberá definir las condiciones de las subastas, manejar los recursos derivados de ellas e implementar un sistema de registro y control que permita la trazabilidad de los certificados de derechos de construcción y desarrollo.

Que en consideración de lo anterior, resulta jurídicamente necesario adecuar los lineamientos del Manual de Contratación de la Empresa, a fin de incorporar el sustento normativo y las disposiciones regulatorias pertinentes que permitan la ejecución eficaz y oportuna de las obligaciones antes señaladas. La actualización del Manual asegurará la debida armonización de los procedimientos internos con el marco regulatorio vigente y dotará de certeza, seguridad jurídica y claridad operativa los procesos contractuales asociados a la gestión de los certificados de derechos de construcción y desarrollo.

RESOLUCIÓN No. (379)

“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 conforme al sustento previamente señalado, la Dirección de Contratación, presentó la siguiente propuesta:

“(…)

PARTE II

PARTICIPACIÓN DE LA EMPRESA EN PROYECTOS URBANÍSTICOS, INMOBILIARIOS, DE VIVIENDA Y OTRAS ACTIVIDADES, EN SU CONDICIÓN DE EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL

CAPÍTULO I

LINEAMIENTOS GENERALES

En desarrollo de las actividades industriales, comerciales y de gestión económica que corresponden al giro ordinario de sus negocios, de conformidad con los actos que autorizaron su creación y con los estatutos que la rigen, la EMPRESA podrá promover, estructurar, participar en la formulación aprobación por las autoridades competentes y ejecución, así como vincularse a proyectos de iniciativa privada, gerenciar e implementar cualquier tipo de proyecto urbanístico, de proyecto inmobiliario dentro de procesos de desarrollo o renovación urbana o programas o proyectos integrales de vivienda de interés social o prioritario en Bogotá D.C. o en cualquier otra ciudad del país o del exterior, así como adelantar las otras actividades que en el marco de su condición como Empresa Industrial y Comercial del Distrito le correspondan, en virtud de la Ley y la reglamentación nacional o distrital.

“(…)

Por último, LA EMPRESA tendrá plena autonomía para vincularse a los proyectos de iniciativa privada o comunitaria, de conformidad con las normas legales y con las reglas que se indican a continuación, así como para adelantar los procedimientos de adquisición predial 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 y adelantar las otras actividades que en el marco de su condición como Empresa Industrial y Comercial del Distrito le correspondan, en virtud de la Ley y la reglamentación nacional o distrital.

“(…)

CAPÍTULO V

DESARROLLO DE OTRAS ACTIVIDADES POR LA EMPRESA, EN SU CONDICIÓN DE EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL

RESOLUCIÓN No. (379)

“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.”

Además de las funciones y actividades establecidas en el acto de creación y en los estatutos de LA EMPRESA, ésta podrá desarrollar otras actividades previstas en la Ley y la reglamentación nacional o distrital, en su condición de Empresa Industrial y Comercial del Distrito, para las cuales se aplicarán las normas y los reglamentos específicos que se expidan para el efecto.

En cumplimiento de las funciones y facultades de la EMPRESA establecidas en el Decreto Distrital 555 de 2021, el Decreto Distrital 626 de 2023 y el Decreto Distrital 564 de 2025, y en general las normas legales y reglamentarias para la gestión de la comercialización de los certificados de derechos de construcción y desarrollo que emita de manera anticipada la Secretaría Distrital de Ambiente, LA EMPRESA aplicará el reglamento que expida para adelantar el mecanismo de subasta, acorde a los principios y procedimientos que se establezcan en dichas normas, o las que las modifiquen o sustituyan.

CAPÍTULO VI

DISPOSICIONES FINALES

(...)"

Que de conformidad con lo dispuesto en el numeral 8 del artículo quinto de la Resolución 321 de 2023², 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. 26 del 26 de noviembre de 2025.

Que, por lo anterior, se hace necesario expedir la versión No. 7 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, por la Resolución No. 384 del 27 de diciembre de 2024, por la Resolución No. 127 de 29 de mayo de 2025 y por la Resolución No. 210 del 05 de agosto de

² 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. (379)

“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.”

2025, modificando el Capítulo I “LINEAMIENTOS GENERALES” de la Parte II “PARTICIPACIÓN DE LA EMPRESA EN PROYECTOS URBANÍSTICOS, INMOBILIARIOS, DE VIVIENDA Y OTRAS ACTIVIDADES, EN SU CONDICIÓN DE EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL”, la numeración del Capítulo V de la Parte II por Capítulo VI, e incorporando el Capítulo V “DESARROLLO DE OTRAS ACTIVIDADES POR LA EMPRESA, EN SU CONDICIÓN DE EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL” de la Parte II, según lo expuesto en la parte motiva de esta 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 10 días del mes de diciembre de 2025



CARLOS FELIPE REYES
Gerente General

Proyectó: Diana Bernal, Contratista Dirección de Contratación
Revisó: Yolanda Zulima Vallejo Díaz, Directora de Contratación
Revisó: Valentina Díaz Mojica, Jefe de la Oficina Jurídica
Revisó: Juan David Ching Ruiz, Asesor de Gerencia