



ESTUDIOS PREVIOS ANÁLISIS DE CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN

La Empresa Municipal de Renovación Urbana EMRU-E.I.C de Cali está al servicio de los intereses generales de los habitantes del Municipio y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, imparcialidad, buena fe, eficiencia, eficacia, economía, celeridad, responsabilidad, transparencia, publicidad, contradicción, polivalencia e interdisciplinariedad; lo anterior, sin perjuicio de la aplicación de los demás principios generales y especiales que rigen la actividad de la Administración pública y de los servidores públicos. Todos los procesos de contratación de las entidades del Estado deben realizar los estudios previos que determinan la necesidad y la conveniencia del objeto a contratar.

Es importante resaltar que para el presente proceso la Gerente de la EMRU EIC mediante la resolución 10.15-054 del 29 de septiembre de 2014 delegó la celebración de los contratos que se deriven de la presente invitación al Secretario General, NELSON NOEL LONDONO.

I.-NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER

La EMPRESA MUNICIPAL DE RENOVACIÓN URBANA DE SANTIAGO DE CALI es una Empresa Industrial y Comercial del Municipio, creada mediante el Decreto Municipal No 084 BIS del 2002, en uso de las atribuciones conferidas en el Acuerdo 070 de diciembre 19 del 2000, vinculada al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, dotada de personería jurídica, autonomía administrativa y financiera y capital independiente.

De acuerdo a las normas y a los estatutos de la Empresa Municipal de Renovación Urbana (EMRU E.IC) la entidad tiene dentro de sus funciones gestionar, liderar, promover y coordinar, la ejecución de actuaciones urbanas integrales y proyectos urbanos estratégicos para la recuperación y ordenamiento del suelo de expansión y del suelo urbano, con el fin de mejorar la competitividad de la ciudad y la calidad de vida de sus habitantes, utilizando para ello los instrumentos establecidos en las normas urbanas. Cabe aclarar que la EMRU EIC está legalmente facultada para participar en la ejecución de proyectos de renovación mediante diferentes modalidades de gestión asociada.

De conformidad con lo expuesto, mediante contrato de fiducia mercantil de administración y pagos fue constituido en Alianza Fiduciaria el fideicomiso denominado Alianza para la Renovación Urbana de Cali, por parte de la Cámara Colombiana de la Construcción Regional Valle del Cauca –CAMACOL VALLE -, Cámara Colombiana de la Infraestructura –CCI- y la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca.

Dicho Fideicomiso, suscribió un Convenio de Cooperación con la EMRU EIC denominado “Alianza para la Renovación Urbana en la Ciudad de Cali“, que se presenta como el



instrumento por el cual la EMRU EIC como actor público en asocio con el sector privado, aúnan esfuerzos para la ejecución de los planes parciales de renovación urbana de los barrios El Hoyo, El Piloto, San Vicente, San Pascual, el proyecto Archivo Municipal y complementarios y el proyecto de renovación y revitalización de la Avenida Sexta y su área de influencia. Estos proyectos contribuirán a la Renovación Urbana en Santiago de Cali, conforme a los programas, políticas, estrategias y metas contempladas en el Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan de Desarrollo Municipal 2012-2015, “CaliDA: Una ciudad para todos” y los demás que posteriormente reformen, aclaren, modifiquen o reemplacen estos.

II. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

Invitar a ofertar dentro del proceso de contratación con solicitud privada de acuerdo con el artículo 17.3 de la Resolución No. 04 de 2009 (Estatuto de Contratación), cuyo objeto será la elaboración de los avalúos comerciales sobre los predios que hacen parte del área de planificación del plan parcial de renovación urbana ‘San Pascual’ adoptado mediante el Decreto Municipal 411.0. 20-0155 de 2013.

PLAZO DE EJECUCIÓN:	El plazo de ejecución del contrato es de TREINTA (30) DIAS CALENDARIO contado a partir de la suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos del perfeccionamiento y ejecución.
VIGENCIA DEL CONTRATO:	El contrato estará vigente por el plazo de ejecución (30 días calendario) y seis (6) meses más.
LUGAR:	El Plan Parcial de Renovación Urbana denominado San Pascual, se encuentra ubicado entre la Calle 12 y Calle 15 entre la Carrera 12 y 15, comuna 03 del Municipio de Santiago de Cali, Departamento del Valle del Cauca, República de Colombia.
IDENTIFICACIÓN:	Prestación de Servicios



III. FUNDAMENTOS DE LA CONTRATACIÓN

a) Justificación Jurídica:

Dentro del marco normativo Colombiano, la ley 9 de 1989 establece en el artículo 39 que los planes de renovación urbana están *“dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad”*.

Por su parte la Ley 388 de 1997 en el artículo 1 plantea que uno de los objetivos de la ley es *“Facilitar la ejecución de actuaciones urbanas integrales, en las cuales confluyan en forma coordinada la iniciativa, la organización y la gestión municipales con la política urbana nacional, así como con los esfuerzos y recursos de las entidades encargadas del desarrollo de dicha política”*.

De igual forma en el artículo 6 se determinó que uno de los objetos de la ley anteriormente señalada es definir las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo, en función de los objetivos económicos, sociales urbanísticos y ambientales mediante la adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión y actuación que permitan ejecutar actuaciones urbanas integrales.

En este sentido, los planes parciales obedecen estos propósitos, no obstante el artículo 19 establece lo siguiente, *“Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente Ley”*.

El artículo 36 determina como actuaciones urbanísticas: la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles. Cada una de estas actuaciones deberá comprender procedimientos de gestión y formas de ejecución orientadas al cumplimiento del plan de ordenamiento territorial. Igualmente, este artículo señala, que las entidades municipales y distritales y las áreas metropolitanas podrán participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, sin las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993.



Siguiendo el artículo 15 de la ley 388 de 1997, el acuerdo 069 de 2000-Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, determinó las zonas de renovación, conjuntamente con la definición de prioridades, procedimientos y programas de intervención. Así pues, el proceso de densificación de sectores como el centro, identificado en el acuerdo 069 del 2000 como una pieza Urbana Regional que posee un potencial superior al actual, debe estar acompañado de proyectos atractivos que impulsen las transformaciones espaciales con cooperación entre el sector público y privado.

De acuerdo a lo anterior el Plan de Desarrollo, CaliDA una ciudad para todos, está hecho bajo 4 líneas estratégicas dentro de las cuales se encuentra una crucial para la planificación urbana de Santiago de Cali: *“CaliDA: Un entorno amable para todos”*, destaca la importancia de generar un desarrollo territorial equilibrado bajo parámetros de sostenibilidad ambiental, movilidad armónica y segura, vivienda digna, generación de espacio público y zonas verdes mediante el uso de instrumentos de planificación y gestión del suelo y financiación. Como parte de esta línea estratégica, hace parte el programa de renovación urbana de la ciudad, el cual *“propenderá por el desarrollo de actividades y usos del suelo que entrelacen productividad, vivienda y servicios, disminuyendo los desplazamientos (ciudad de centro), con una renovación urbana articulada a espacios públicos y sistema de movilidad apropiados”*.

En virtud de lo expuesto, mediante contrato de fiducia mercantil de administración y pagos fue constituido en Alianza Fiduciaria el fideicomiso denominado Alianza para la Renovación Urbana de Cali, por parte de la Cámara Colombiana de la Construcción Regional Valle del Cauca –CAMACOL VALLE -, Cámara Colombiana de la Infraestructura –CCI- y la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca.

En aras de concretar las actividades y alcances del clúster de la construcción, se suscribió un contrato de fiducia mercantil de administración y pagos, fideicomiso denominado alianza para la renovación urbana de Cali, el día 14 de Junio de 2013, en el que se determinó que los fideicomitentes (CAMACOL, CCI, y Lonja), aportarían recursos para la estructuración de los proyectos prioritarios de Renovación urbana de la ciudad.

Dando cumplimiento a lo establecido en el contrato anterior, la EMRU EIC suscribió el convenio de cooperación Alianza para La Renovación Urbana de Santiago de Cali, el día 13 de agosto de 2013, en el cual se señala que el objeto de ese convenio es:

“Aunar esfuerzos para la adecuada ejecución de los proyectos, los cuales contribuirán a la renovación urbana de Santiago de Cali, conforme a los programas, políticas, estrategias y metas contempladas en el Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan de Desarrollo Municipal 2012 – 2015 -CaliDA: una ciudad para todos” y los demás que posteriormente reformen, aclaren, modifiquen o reemplacen estos, mediante la distribución de actividades que permita; por una parte, aprovechar al máximo la capacidad institucional de la EMRU para la gestión de norma urbanística, gestión de suelo y desarrollo de programas sociales, así como la fortaleza del FIDEICOMISO para aglutinar la inversión privada, en beneficio de la estructura técnica, financiera, técnica y legal de los PROYECTOS y su ejecución, posibilitando la participación de las partes en los resultados de carácter patrimonial que se generen de esta labor”



El anterior convenio está sustentado en la resolución No.004 de 2009, por medio de la cual se adopta el estatuto de contratación de la EMPRESA MUNICIPAL DE RENOVACIÓN URBANA –EMRU EIC, dentro de la cual se permite la contratación directa independientemente de la cuantía (Art. 21.), para el desarrollo de este tipo de proyectos que requieren la concurrencia del sector privado, todo ello en el marco de las posibilidades que ofrece la ley.

Teniendo en cuenta el marco legal señalado y los acuerdos mencionados anteriormente, la Empresa Municipal de Renovación Urbana –EMRU EIC- y Alianza Fiduciaria S.A, celebraron un contrato para la elaboración de estudios de factibilidad y formulación e implementación del Plan de Gestión Social del plan parcial de renovación urbana, “San Pascual”. Dentro de las labores a realizar por parte de la EMRU, en ésta etapa serán:

- Plan de gestión social.
- Investigación predial
- Estudio de títulos
- Elaboración de Avalúos comerciales
- Determinación de entidad gestora

El alcance del presente proceso es el que se señala en el artículo 61 - A de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 122 de la Ley 1450 de 2011, determina las condiciones para la concurrencia de terceros para la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial y administrativa, estableciendo en el numeral 4 del literal e *“La obligación a cargo del tercero concurrente de aportar los recursos necesarios para adelantar la adquisición predial, indicando la estimación de las sumas de dinero a su cargo que además del valor de adquisición o precio indemnizatorio incluirá **todos los costos asociados a la elaboración de los estudios técnicos, jurídicos, sociales y económicos** en los que se fundamentará la adquisición predial, incluyendo los costos administrativos en que incurran las entidades públicas”* (negrillas fuera de texto)

Con fundamento en lo anterior y siguiendo los principios de la administración pública tales como, participación, igualdad, buena fe, imparcialidad, publicidad y transparencia, la EMRU EIC en cumplimiento de la resolución No.4 de 2009 y siguiendo lo establecido en el Artículo 4. (Etapa Precontractual), numeral 4.5 se establece lo siguiente:

“En los casos de solicitud privada de oferta, podrá hacerse mediante oficio la invitación a cotizar que contenga la descripción del producto, bien, obra o servicio que se pretenda adquirir, la calidad o condiciones técnicas del bien, obra o servicio termino en el cual se deben cumplir las condiciones de pago, los requisitos que debe acreditar el oferente, los criterios o factores de evaluación y comparación de ofertas que considere la empresa para cada caso específico, los cuales podrán versar sobre aspectos relacionados con el cumplimiento, calidad, aspectos técnicos, financiero, experiencia, capacidad de contratación, organización, disponibilidad de equipos, el plazo, el precio y demás que sean aplicables.

Independientemente se tendrán en cuenta aspectos que se consideren pertinentes para la comparación de la oferta de acuerdo a la naturaleza y características de la construcción”



b) Justificación Técnica

La Empresa Municipal de Renovación Urbana-EMRU EIC- en cumplimiento del Decreto 411.0.20.0155 de 2013, “por el cual se adopta el Plan Parcial del Barrio San Pascual”, se estableció como objeto general el siguiente:

“Propender por la transformación cualitativa de la estructura físico- ambiental y económica del sector, a partir de la formulación y ejecución de una estrategia técnica que impulse el proceso de renovación urbana de una forma integral, de desarrollando de manera racional y equilibrada sus 11.31 hectáreas, bajo principios de sostenibilidad ambiental, cohesión social, mejoramiento de la calidad de vida y competitividad urbana, que direccionen la recuperación, cualificación y redesarrollo de esta área, así como la optimización del uso de una zona con una oferta amplia de infraestructura pública”.

De acuerdo con lo expresado hasta el momento es importante resaltar que la justificación técnica y jurídica que soporta dicho proceso es la enunciada en el artículo 61, 61 A y 67 de la Ley 388 de 1997.

Igualmente los avalúos que se contratarán deberán cumplir con todas las disposiciones mencionadas en el Decreto 1420 de 1998 (Ver Anexo No.1. Esquematización de avalúo de acuerdo al decreto 1420 de 1998), dentro del cual se señala las normas, procedimiento y criterios para la elaboración de avalúos que determinaran el valor comercial de los inmuebles a adquirir mediante enajenación voluntaria o en su defecto en proceso de expropiación.

Ahora bien, de acuerdo con la resolución 620 de 2008 emitida por el IGAC, “*por medio de la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997*”, dentro del cual se contempla los métodos a emplear en la elaboración del avalúo comercial (ver Anexo No.2. Síntesis de la metodología a utilizar), dentro de estos se encuentran los siguientes:

- **MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
- **MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.
- **MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

Así mismo y de conformidad con el acto administrativo enunciado anteriormente, la realización de los avalúos que se contratarán a partir del presente proceso deberán



cumplir con las *etapas para la elaboración de los avalúos* señalada en el Artículo 6. Así mismo, deberán cumplir con los métodos y los cálculos matemáticos indicados en el Artículo 11 para adoptar el valor del m² del suelo. Igualmente se deberá utilizar los coeficientes de depreciación de *Fitto Corvini* señalados en el Art. 37, los cuales establecerán el valor del M² de la construcción, según método de costo de reposición.

c) Justificación financiera:

Alianza Fiduciaria S.A, como vocera y administradora del Fideicomiso Alianza para la Renovación Urbana de Cali, en nombre y por cuenta del fideicomiso, por lo tanto con garantía y con límite de responsabilidad de responsabilidad en los activos del mismo y en el patrimonio autónomo que lo conforma, certifica que tiene una cartera colectiva abierta, la cual se identifica con el Numero 10020008472-0, la cual a la fecha cuenta con los fondos suficientes para contratar los avalúos comerciales para el Plan Parcial de San Pascual.

IV- SOPORTE DEL VALOR ESTIMADO DEL PRESENTE PROCESO

El valor de los avalúos tiene un costo individual por predio es de Trescientos Treinta Mil Pesos M/CTE incluido IVA (\$330.000.00). Igualmente a cada evaluador se le designará aproximadamente entre 42 y 46 avalúos a realizar.

OBJETO: Elaboración de los avalúos comerciales sobre los predios que hacen parte del área de planificación del plan parcial de renovación urbana 'San Pascual' adoptado mediante el Decreto Municipal 411.0. 20-0155 de 2013

V-) FACTORES DE LA SELECCIÓN

De acuerdo con la información suministrada los proponentes, se tendrá en cuenta lo siguiente:

1. **EXPERIENCIA DE 10 O MÁS AÑOS**
2. **NÚMERO DE CONTRATOS CON EL ESTADO:**
 - 2 Contratos (10 Puntos)
 - 3-5 Contratos (20 Puntos)
 - 6 Contratos o más (40 Puntos)
3. **NÚMERO DE AVALÚOS PARA PREDIOS URBANOS- MÍNIMO 1000 AVALUOS**



VI-) ANÁLISIS DEL RIESGO DE LA CONTRATACIÓN

Los riesgos estimados para la contratación del objeto en mención, corresponden a los normales de éste tipo de contrato y se relacionan en la matriz de riesgos que a continuación se presenta.

RIESGOS PREVISIBLES	TIPIFICACION	PROBABILIDAD	ASIGNACIÓN	ESTIMACIÓN
Riesgo operacional	Demoras en el inicio del contrato, debido a la aprobación tardía de documentos de legalización del mismo.	MEDIO BAJO	EMRU - CONTRATISTA	50%
Riesgo operacional	Prorrogas y suspensiones al plazo de ejecución del contrato sin las correctas justificaciones técnicas para ellas.	MEDIO- BAJO	EMRU - CONTRATISTA	50%
Riesgo operacional	No aplicar durante la elaboración de los avalúos los criterios, métodos, coeficientes que se indican en la resolución 620 de 2008.	ALTA	CONTRATISTAS	80%
Riesgo social	Conflicto entre el evaluador y los propietarios, residentes, comerciantes o poseedores del predio que impidan la identificación física del predio de la que se habla en la resolución 620 de 2008.	ALTA	EMRU	100%
Riesgo regulatorio	Cambio de normatividad en materia de avalúos	BAJO	EMRU- CONTRATISTA	20%
Riesgo Ambiental	Daños ambientales o locativos por inadecuadas prácticas del proceso de levantamiento de información.	BAJO	EMRU - CONTRATISTA	20%



VII ANÁLISIS DE GARANTÍAS

Para la suscripción del contrato que se derive del presente proceso el evaluador tendrá que presentar la póliza de garantía de cumplimiento, que equivale al 10% del valor del contrato, con una vigencia equivalente al plazo de ejecución y cuatro meses más.

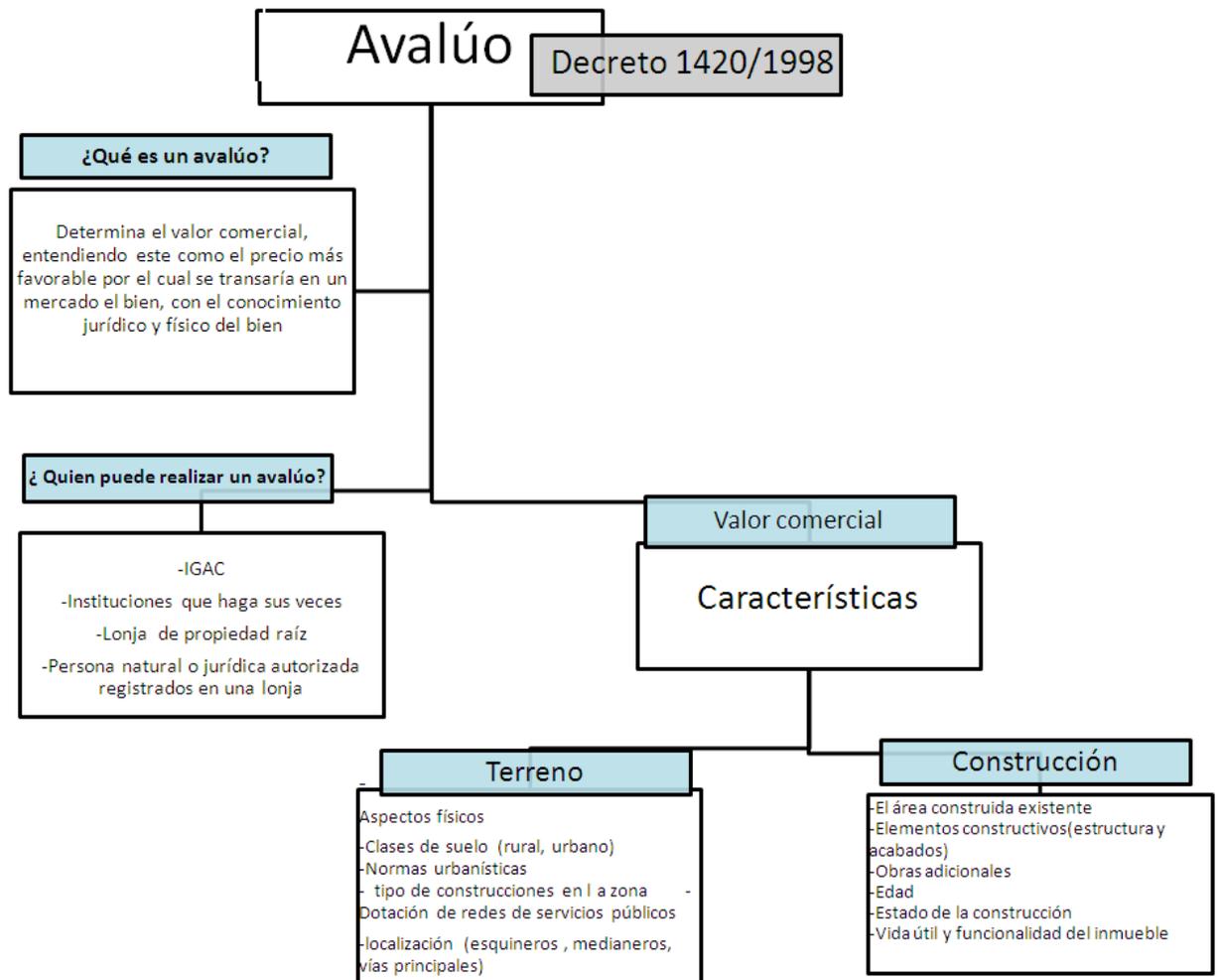
Para constancia de lo anterior se firma en Santiago de Cali a los (29) día septiembre de 2014.

(ORIGINAL FIRMADO)

NELSON NOEL LONDOÑO PINTO
Secretario General EMRU EIC

ANEXOS

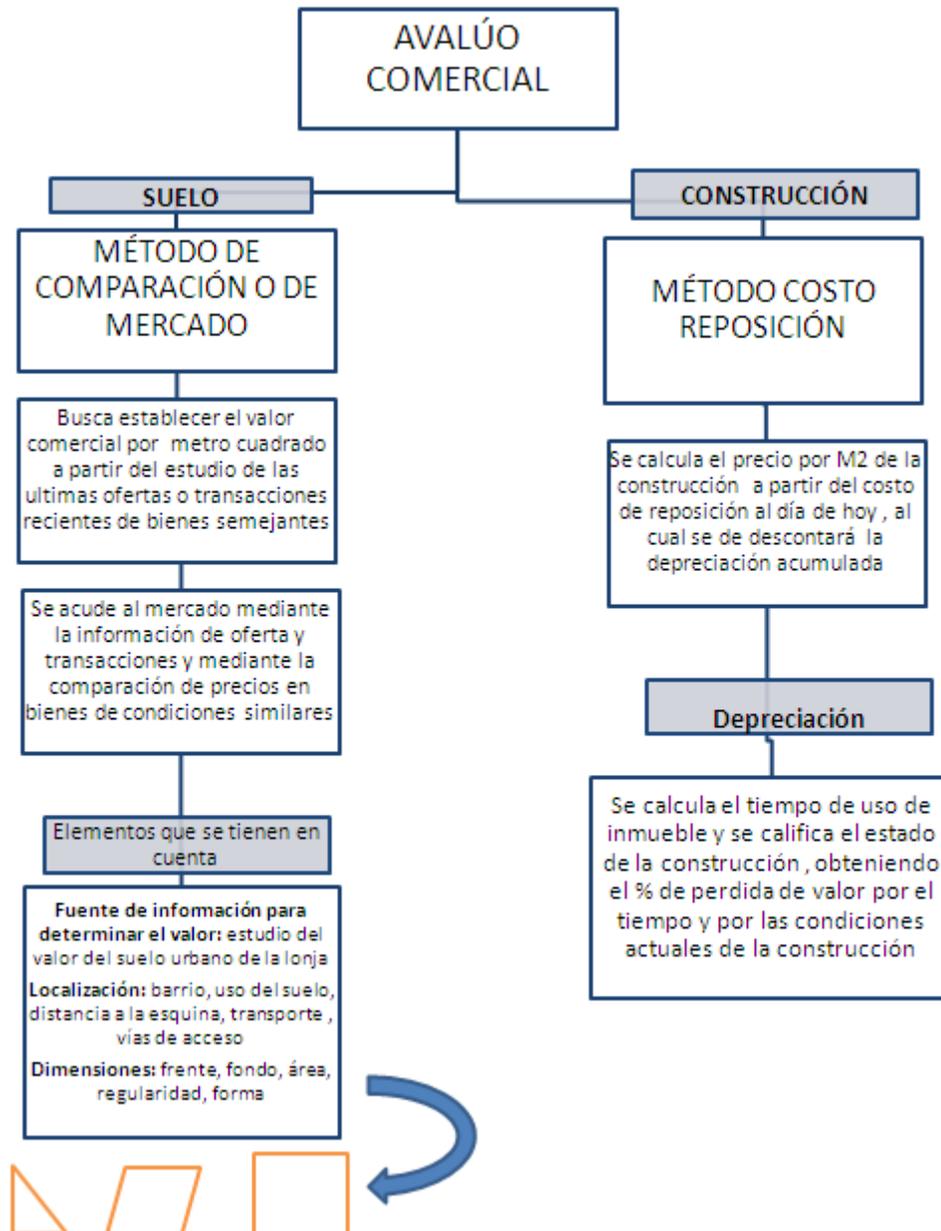
Anexo No.1. Esquematzación de avalúo de acuerdo al decreto 1420 de 1998



Fuente: Empresa Municipal de Renovación Urbana- EMRU EIC



Anexo No.2. Síntesis de la metodología a utilizar



Fuente: Empresa Municipal de Renovación Urbana- EMRU EIC