



**DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACIÓN**

**- DNP -**

**CONTRATO DE SERVICIOS DE CONSULTORÍA**

**REALIZAR UN ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS PARA EL DESARROLLO Y MANTENIMIENTO DE ESPACIOS PÚBLICOS A TRAVÉS DE ESQUEMAS DE ASOCIACIÓN PÚBLICO PRIVADA (APP), Y APLICACIÓN EN UN PROYECTO PILOTO CORRESPONDIENTE AL REORDENAMIENTO URBANÍSTICO Y PAISAJÍSTICO DE LOS SECTORES 4 Y 5 DE LA RONDA URBANA DEL RIO GUADALAJARA DEL MUNICIPIO DE BUGA-VALLE DEL CAUCA**

**PRODUCTO No. 6 RESUMEN EJECUTIVO**

**UNIÓN TEMPORAL APP ESPACIOS PÚBLICOS BUGA**

Noviembre 18 de 2.014

**UNIÓN TEMPORAL APP ESPACIOS PÚBLICOS BUGA | Contrato de Servicios de Consultoría** - Análisis de alternativas para el desarrollo y mantenimiento de espacios públicos a través de esquemas de Asociación Público Privada (APP), y aplicación en un proyecto piloto correspondiente al reordenamiento urbanístico y paisajístico de los Sectores 4 y 5 de la ronda urbana del río Guadalajara del Municipio de Buga - Valle del Cauca | **Producto No. 6. – V.1**

### HOJA DE CONTROL

<b>Contrato:</b>	Realizar un análisis de alternativas para el desarrollo y mantenimiento de espacios públicos a través de esquemas de Asociación Público Privada (APP), y aplicación en un proyecto piloto correspondiente al reordenamiento urbanístico y paisajístico de los Sectores 4 y 5 de la ronda urbana del río Guadalajara del Municipio de Buga – Valle del Cauca.
<b>Referencia Cliente:</b>	Departamento Nacional de Planeación - DNP.
<b>Referencia:</b>	Contrato de Servicios de Consultoría
<b>Producto:</b>	Producto No. 6. Resumen Ejecutivo
<b>Folios / Anexos:</b>	Informe contiene 90 Páginas

### HISTORIA DE ENVÍOS

<b>Nº Envío:</b>	<b>Fecha:</b>	<b>Detalles:</b>
Versión 1.0	Noviembre 18 de 2014.	Primera versión enviada al Cliente.

### PARTICIPANTES

<b>Nombre:</b>	<b>Cargo:</b>	<b>Ubicación:</b>
Camilo Soto Franky	Director del Proyecto – Experto Financiero.	Bogotá, Colombia.
Francisco Real Rojas	Experto Jurídico.	Bogotá, Colombia.
Daniel Lehoucq	Experto en Obras Civiles / Infraestructura.	Bogotá, Colombia.
Dorys Patricia Noy	Experta en Desarrollo Urbano.	Bogotá, Colombia.
Gustavo Soto Franky	Experto Financiero Grupo de Apoyo.	Bogotá, Colombia.

#### DISTRIBUCIÓN

Cliente:	Departamento Nacional de Planeación: Una Copia, Física y Digital.
Otros:	N/A.

#### DISCLAIMER

El presente documento es resultado de una recopilación de la metodología y conclusiones realizados por la UNIÓN TEMPORAL APP ESPACIOS PÚBLICOS BUGA, en el planteamiento y análisis de alternativas para vinculación de privados en el desarrollo de espacios públicos mediante esquemas de Asociación Público-Privada. La UNIÓN TEMPORAL APP ESPACIOS PÚBLICOS BUGA no ha auditado ni comprobado los datos provistos. Cualquier error o imprecisión que se detecte en la información empleada podrá implicar una modificación en los resultados. Los resultados que aquí se presentan podrán estar sujetos a cambios. La información contenida en este informe es de carácter estrictamente confidencial.

## **TABLA DE CONTENIDO**

<b>TABLA DE CONTENIDO.....</b>	<b>4</b>
<b>1 INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>5</b>
<b>2 ANTECEDENTES.....</b>	<b>5</b>
<b>3 OBJETIVO CONTRACTUAL Y FASES Y ACTIVIDADES DE LA CONSULTORÍA.....</b>	<b>8</b>
<b>4 RELACIÓN DE PRODUCTOS DESARROLLADOS.....</b>	<b>15</b>
4.1 Producto No. 1 .....	15
4.2 Producto No. 2 .....	18
4.3 Producto No. 3 .....	44
4.4 Producto No. 4 .....	58
4.5 Producto No. 5 .....	67
<b>5 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....</b>	<b>81</b>
5.1 Conclusiones y recomendaciones de la Fase I.....	81
5.2 Conclusiones y recomendaciones de la Fase II .....	81
<b>6 ANEXOS.....</b>	<b>83</b>
6.1 Anexo No. 1: Banco de Preguntas a Expertos .....	83
6.2 Anexo No. 2: Oficios y correos electrónicos enviados a las entidades territoriales....	86
6.3 Anexo No. 3: Metodología de Selección de Proyectos .....	87
6.4 Anexo No. 4: Producto No. 6 en medio magnético .....	90

## **1 INTRODUCCIÓN**

La Unión Temporal APP Espacios Públicos Buga, conformada por Bonus y Valfinanzas, (en adelante La UT, y el grupo de especialistas que conforman el equipo consultor, en el desarrollo de la consultoría de acompañamiento al Gobierno Nacional para el análisis de alternativas de financiación que procuren el desarrollo y mantenimiento de espacios públicos a través de esquemas de Asociación Público Privada (APP) y la realización de un estudio de viabilidad técnica y financiera inicial de un proyecto piloto en los Sectores 4 y 5 de la ronda urbana del río Guadalajara del municipio de Buga – Valle del Cauca, preparó este Informe Ejecutivo (en adelante el “Documento”), cumpliendo con lo establecido en el Apéndice B del Contrato DNP-OR-039-2014, suscrito entre el Departamento Nacional de Planeación –DNP- y la UT, el 04 de junio de 2014.

Conforme con la definición contractual, este documento tiene por objeto resumir los antecedentes, los principales aspectos del desarrollo de la consultoría, las propuestas y los resultados finales obtenidos en desarrollo de la Fase I y la Fase II del contrato. En ese sentido, su construcción ha sido dividida exponiendo: i) las razones que llevaron a la ejecución de la consultoría, ii) la identificación del objetivo contractual propuesto para su desarrollo, iii) las fases contempladas para su ejecución, iv) la relación de los productos generados y las principales actividades ejecutadas para cada uno y v) las conclusiones y recomendaciones planteadas por el equipo asesor.

## **2 ANTECEDENTES**

Con el propósito de garantizar el cumplimiento de los Derechos Sociales establecidos en la Constitución Política de Colombia, se adoptó el Estado Social de Derecho como fórmula para el desarrollo y consolidación de Colombia como Nación de Bienestar. De esta forma el gobierno nacional y las entidades territoriales implementan políticas activas de protección social encaminadas a mejorar las condiciones de vida de los ciudadanos y en especial, de las clases menos favorecidas, evitando su marginación y exclusión y asegurando la integración y la compensación de las desigualdades a través de la redistribución de las rentas, los impuestos, el gasto público, el acceso a la justicia, y la integración social a partir de la construcción de espacios públicos suficientes, adecuados, accesibles y de calidad.

En ese sentido y con el objetivo de sentar las bases que en un Estado Social de Derecho permiten la integración social a partir del desarrollo del espacio común destinado a satisfacer las necesidades urbanas colectivas de los habitantes, la Constitución Política de Colombia en sus Artículos 63 y 72 define los bienes de uso y naturaleza pública y establece su carácter de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad y define en el Artículo 82 como deber

estatal el velar por su protección e integralidad al ser elementos esenciales en el proceso de construcción de la memoria colectiva y hacer parte del patrimonio nacional.

Así bien, desde la promulgación de la Constitución Política de 1991 y la expedición de la Ley 9ª de 1989, de Reforma Urbana, el marco normativo y las políticas estatales encaminadas a desarrollar espacios públicos con suficiencia y disponibilidad para el uso y disfrute de actividades individuales y colectivas de la población han sido complementadas mediante la expedición de: i) la Ley 388 de 1997 (Ley de Desarrollo Territorial), que estableció las acciones urbanísticas de competencia territorial, ii) la Ley 99 de 1993, iii) el Decreto 1504 de 1998, en materia del indicador de espacios públicos efectivos iv) el Decreto 1538 de 2005, sobre accesibilidad a los espacios de uso público y a las edificaciones; v) el Decreto 798 de 2010, sobre estándares urbanísticos; vi) el Decreto 1469 de 2010, sobre licencias urbanísticas; vii) el Decreto 1788 de 2004, sobre participación en plusvalía; viii) el Decreto 2181 de 2006, sobre planes parciales; ix) el CONPES 3305 de 2004 “Lineamientos para Optimizar la Política de Desarrollo Urbano”, x) el documento Visión Colombia 2019 en su estrategia “Construir Ciudades Amables”, xi) la creación del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (en adelante MVCT), xii) la expedición de Planes de Ordenamiento Territorial (en adelante POT) para garantizar la planeación y gestión del espacio público, xiii) el trabajo conjunto del MVCT con el ICONTEC en la definición de las Normas Técnicas Colombianas (NTC) referentes al espacio público y xiv) la implementación de estrategias como: a) el Programa de Fortalecimiento del Espacio Público Accesible y de Calidad del MVCT, b) el Plan Especial de Manejo y Protección del Sector Histórico del Ministerio de Cultura c) los Macroproyectos de Interés Social Nacional, d) los Macroproyectos Urbanos y d) los Planes Parciales.

No obstante lo anterior, el esfuerzo y los avances realizados por el gobierno central y las entidades territoriales en los últimos 22 años han sido insuficientes para contrarrestar el fenómeno de expansión acelerada de los centros urbanos el cual ha traído consigo condiciones inadecuadas en la provisión de espacio público derivadas de: i) dificultades institucionales para el financiamiento, asistencia técnica, gestión, información y control del espacio público; ii) imprecisión en los conceptos y normas asociadas con el espacio público; iii) debilidades en la aplicación de los instrumentos para planear, ordenar y diseñar el espacio público en las entidades territoriales y autoridades ambientales, y iv) falta de apropiación colectiva de los espacios públicos así como dificultades para conciliar los intereses públicos y privados en el uso de las áreas destinadas a espacio público.

Como consecuencia de lo anterior, en Colombia existen zonas ocupadas por asentamientos precarios o informales, en centralidades con alta densificación que se han ido incorporando a los suelos urbanos sin el manejo adecuado del indicador de espacio público establecido por las normas vigentes. Así, en el año 2010 el país presentaba un indicador promedio estimado

en áreas urbanas de 3,3 m<sup>2</sup> de espacio público por habitante el cual contrasta con los 15 m<sup>2</sup>/hab definidos como meta nacional en el Decreto 1504 de 1998 y con el indicador óptimo de entre 10 y 15 m<sup>2</sup>/hab definido por la Organización Mundial de la Salud (en adelante OMS). El déficit cuantitativo y cualitativo de espacio público en Colombia es un problema mayor, la ciudad con mejor indicador en el país es Santiago de Pasto con alrededor de 5 m<sup>2</sup>/hab, cifra que es aproximadamente 4 veces menor a la media de ciudades desarrolladas (20 m<sup>2</sup>/hab), 7 veces menor que Miami y Boston (34 m<sup>2</sup>/hab y 32 34 m<sup>2</sup>/hab respectivamente) y 4,5 veces menor que Buenos Aires (22 m<sup>2</sup>/hab), generando: i) baja competitividad y productividad urbana, ii) procesos de desintegración y descomposición del tejido social, iii) aumento en tasas delincuenciales y iv) efectos negativos sobre la salud y la calidad de vida de los habitantes.

De esta manera y con el objetivo de contribuir con la disminución del déficit cuantitativo y cualitativo de espacio público en los municipios y distritos del País, el CONPES 3718 de 2012 establece las estrategias y recomendaciones necesarias para implementar la Política Nacional de Espacio Público dando alcance a los lineamientos iniciales definidos en el Plan Nacional de Desarrollo (PND) 2010–2014 y así contribuir con: i) el mejoramiento de la competitividad y productividad urbana, ii) la integración social a partir del fortalecimiento del imaginario colectivo, el respeto por lo público y la recuperación de su valor simbólico y patrimonial iii) la disminución de las tasas de delincuencia y criminalidad y v) la generación de mejores condiciones de vida para todos los habitantes.

Así, el CONPES 3718 define en su capítulo de recomendaciones la necesidad de solicitar al Departamento Nacional de Planeación (en adelante DNP) que con el apoyo del Programa de Apoyo al Proceso de Participación Privada y Concesión en Infraestructura (PPCI), financie la ejecución de un estudio de alternativas de asociación público privada (APP) para la financiación y mantenimiento de espacios públicos así como la estructuración técnica, legal y financiera de un proyecto piloto. En consecuencia, el pasado 7 de abril el DNP invitó a reconocidas bancas de inversión y firmas consultoras a presentar propuestas para seleccionar al equipo asesor que acompañará al Gobierno Nacional en la realización de un análisis de alternativas para el desarrollo y mantenimiento de espacios públicos a través de esquemas de Asociación Público Privada (APP), y aplicación en un proyecto piloto correspondiente al reordenamiento urbanístico y paisajístico de los Sectores 4 y 5 de la ronda urbana del río Guadalajara del municipio de Buga – Valle del Cauca en las condiciones descritas en los Términos de Referencia.

De esta forma, el 12 de mayo de 2014 la UT presentó la propuesta y el 22 de mayo recibió una comunicación por parte del DNP donde se le informaba el puntaje técnico obtenido en la propuesta presentada. Posteriormente, el 23 de mayo de 2014 la UT asistió a la apertura de propuestas de precio, resultando como el proponente con el mejor puntaje ponderado,

situación que le atribuía el primer lugar en orden de elegibilidad para desarrollar el mandato y acompañar al Gobierno Nacional.

De esta manera, el 29 de mayo de 2014 se llevó a cabo una reunión en el DNP para la negociación de la Minuta de El Contrato. Una vez acordados los términos, el 4 de junio de 2014 se legalizó El Contrato, el cual fue perfeccionado por la UT y el DNP (Contrato No. DNP-OR-039-2014).

### **3 OBJETIVO CONTRACTUAL Y FASES Y ACTIVIDADES DE LA CONSULTORÍA**

El Objetivo General del Contrato No. DNP-OR-039-2014 celebrado entre el DNP y la UT consiste en “Realizar un análisis de alternativas para el desarrollo y mantenimiento de espacios públicos a través de esquemas de Asociación Público Privada (APP), y aplicación en un proyecto piloto correspondiente al reordenamiento urbanístico y paisajístico de los Sectores 4 y 5 de la ronda urbana del río Guadalajara del municipio de Buga – Valle del Cauca”.

En línea con lo anterior, el Contrato No. DNP-OR-039 (en adelante “El Contrato”) define los siguientes *Objetivos Específicos*:

Identificar los aspectos técnicos y normativos de los ámbitos nacional y municipal que posibilitan y/o limitan la aplicación del esquema de Asociación Público Privada (APP) para el desarrollo y mantenimiento de proyectos de espacio público.

Determinar posibilidades de participación privada en alguna o todas las fases de un proyecto de espacio público (financiación, diseño, construcción, dotación, operación y mantenimiento), y elaborar una propuesta de aplicación en los cuatro (4) proyectos seleccionados en la primera fase de la consultoría.

Generar recomendaciones de los aspectos técnicos, financieros y legales para la implementación de proyectos de espacios públicos bajo el esquema APP.

Contar con la estructuración técnica y financiera del proyecto piloto correspondiente al reordenamiento urbanístico y paisajístico de los Sectores 4 y 5 de la ronda urbana del río Guadalajara del municipio de Buga – Valle del Cauca.

Para su desarrollo, se definieron dos fases, así:

1. Fase 1: Análisis del escenario nacional e internacional, diagnóstico de la situación actual para el desarrollo de espacios públicos, análisis de participación privada y propuesta de alternativas;



**UNIÓN TEMPORAL APP ESPACIOS PÚBLICOS BUGA | Contrato de Servicios de Consultoría** - Análisis de alternativas para el desarrollo y mantenimiento de espacios públicos a través de esquemas de Asociación Público Privada (APP), y aplicación en un proyecto piloto correspondiente al reordenamiento urbanístico y paisajístico de los Sectores 4 y 5 de la ronda urbana del río Guadalajara del Municipio de Buga - Valle del Cauca | **Producto No. 6. – V.1**

2. Fase 2: Aplicación en proyecto piloto. Reordenamiento urbanístico y paisajístico del Sector 4 y 5 de la ronda urbana del río Guadalajara del municipio de Buga – Valle del Cauca.

El siguiente diagrama presenta el desarrollo secuencial del mandato según las fases y los tiempos definidos en el marco de El Contrato.

**Esquema No. 1 Fases de la Consultoría**



Conforme con el objetivo general, para la Fase I se adelantaron las actividades encaminadas a dar cumplimiento con el desarrollo de los siguientes objetivos específicos, definidos en los numerales 3.1.1 a 3.1.2.5 del Apéndice A del Contrato:

**“3.1.1. Revisión de experiencia nacional e internacional.**

*Se efectuará una revisión de experiencias a nivel nacional e internacional de desarrollo de espacios públicos a través de esquemas de vinculación del sector privado, debiendo ejecutar, entre otras actividades, las siguientes:*

- *Revisión y análisis de experiencias internacionales en torno al desarrollo de proyectos de espacio público con la participación del sector privado que pudieran ser adaptables al caso colombiano, éstas deben ser presentadas ampliamente y consistir en casos concretos, explicando las razones de selección de parte del consultor por encima de otras que pueden ser igualmente reconocidas.*
- *Revisión y análisis de la experiencia nacional en relación con la materia para lo cual deberá realizar, entre otras actividades, una serie de entrevistas estructuradas a expertos en la materia que se encuentren o hayan trabajado en proyectos y/o programas de aprovechamiento económico del espacio público en las principales ciudades del país, con el fin de obtener de primera mano información relevante sobre la materia. Ésta información debe ser procesada y analizada de tal manera que se puedan obtener conclusiones que alimenten el diagnóstico del objeto de la consultoría.*

**3.1.2. Diagnóstico.**

*Se realizarán actividades de diagnóstico en el ámbito técnico, normativo y financiero e incluirá, entre otras, las siguientes actividades:*

#### **3.1.2.1. Componente Técnico**

- *Revisión y análisis de productos de consultorías sobre temas de desarrollo territorial en el componente del espacio público que hayan sido desarrollados por el DNP y el MVCT, así como de estudios y planes territoriales desarrollados por entidades públicas a nivel nacional y/o territorial (como por ejemplo el Plan Maestro de Turismo de Bogotá, en su componente de desarrollo de zonas turísticas, entre otros). El consultor seleccionará una muestra significativa de estudios a nivel nacional y municipal, el cual se presentará al supervisor del contrato y a los miembros del Comité Técnico de Seguimiento para su revisión y posterior priorización.*
- *Seleccionar y proponer, adicionales al proyecto piloto objeto de esta consultoría en la Fase 2, cuatro (4) proyectos de espacio público en diferentes ciudades del país que cuenten con información técnica requerida para evaluar la pre-factibilidad de su ejecución mediante el mecanismo de Asociación Público Privada. En este sentido, se propone que el consultor realice una investigación del portafolio de proyectos en espacios públicos que están siendo evaluados y/o desarrollados en iniciativa pública o privada en las ciudades de Bogotá, Cali, Santa Marta, y/o Barranquilla, entre otras que el consultor considere. Es importante tener en cuenta que la caracterización de estos proyectos deberá incluir la posibilidad de aprovechamiento económico del espacio público y/o esquemas de explotación comercial que garanticen parcial o totalmente la sostenibilidad de los mismos.*
- *Análisis de políticas de precios y manejo tributario para el uso de suelo de espacio público en proyectos que vinculen participación privada.*
- *Revisión, análisis y propuestas sobre metodologías eficientes para la recuperación de espacio público (p.e., en el caso de espacios ocupados por ventas informales) y con potencial de algún tipo de explotación económica, buscando garantizar orden, respeto, equidad y eficiencia en los procesos de recuperación de los espacios correspondientes.*

#### **3.1.2.2. Componente Jurídico y de Lineamientos de Política**

- *Revisión y análisis de la normatividad y lineamientos de política y reglamentación establecida por el Gobierno Nacional en materia de espacio público y áreas relacionadas, así como la revisión y análisis de estudios y diagnósticos existentes y disponibles en el país sobre el tema, con el fin de identificar posibles vacíos, restricciones e inflexibilidades que pudieran restringir la participación del sector privado en el desarrollo, explotación y Aprovechamiento Económico de Espacio Público (AEEP).*

- *Verificación de la articulación de los cuatro (4) proyectos seleccionados con los lineamientos de política y prioridades del Gobierno Nacional, así como con las normas locales que aplican para cada uno de ellos.*
- *Revisión y análisis de la normatividad vigente sobre explotación comercial del espacio público.*
- *Determinación de las posibilidades de ejecución de proyectos de espacio público bajo el esquema APP considerando la normatividad y políticas vigentes (riesgos, contratación, leyes y decretos reglamentarios existentes y de manera especial lo establecido en la Ley 1508 de 2012, los Decretos reglamentarios 1467 de 2012 y 100 de 2013 y la Resolución 3656 de 2012, sobre el régimen jurídico de las APP).*

### **3.1.2.3. Aspectos Urbanísticos, Ambientales y de Estructura Comercial**

- *Revisión y análisis del componente predial, así como del componente ambiental de los cuatro (4) proyectos seleccionados, para identificar posibles situaciones de carácter normativo que puedan representar obstáculos y analizar posibles soluciones sobre el particular. La información de base que tendrá el Consultor será la aportada por los promotores de cada proyecto piloto seleccionado y no deberá acometer análisis más detallados al respecto.*
- *Analizar, caracterizar y/o tipificar el funcionamiento de los modelos de aprovechamiento económico y comercial del espacio público que actualmente se estén aplicando en el país. Para ello deberá determinar los diversos modelos de Aprovechamiento Económico de Espacio Público (AEEP) (p.e., kioscos, ferias temporales, parqueaderos, contratos de AEEP, publicidad exterior visual y otros que el consultor identifique) y el componente y/o atributo de espacio público donde se aplica (p.e., andenes, mobiliario, fachadas, cubiertas, subterráneos, zonas verdes, zonas de cesión, parques, plazas, plazoletas, etc.), con el fin de tener mayores elementos de juicio para su posible aplicación o adaptación al proyecto piloto a desarrollar en la fase 2 de esta consultoría.*
- *Identificación y análisis de la interrelación y responsabilidades de los posibles actores involucrados en el desarrollo de esta clase de proyectos, desde el punto de vista técnico, legal y financiero.*
- *El consultor deberá revisar lo establecido en el documento Conpes 3658 de 2010 “Lineamientos de política para la recuperación de los centros históricos de Colombia”, así como los resultados de los productos de las consultorías contratadas por el Ministerio de Cultura, para analizar estrategias y propuestas enfocadas al tema de gestión y financiación de los proyectos, la figura de ente gestor para los mismos y su posible adaptabilidad y aplicabilidad en los proyectos de espacio público. Los estudios adelantados actualmente por el Ministerio de Cultura sobre el tema, que deben ser gestionados por el consultor, son los siguientes:*

- Estrategia de gestión y financiación de proyectos PEMP y directrices para entes gestores.
  - Diseño del fondo nacional de inversión urbano patrimonial y del fondo local de rehabilitación de edificaciones que tengan valor patrimonial en centros históricos.
  - Formulación de la estrategia socio económica para fortalecer la apropiación social de los centros históricos declarados patrimonio cultural de la nación. En caso de que se presente alguna novedad con respecto a los productos de estos estudios de parte del Ministerio de Cultura, éstos serán reemplazados por otros que considere el Supervisor del contrato.
- *Realizar como mínimo una visita de campo a Bogotá, Cali, Santa Marta y Barranquilla, para conocer e identificar el entorno físico y social en donde se implementarían los proyectos, así como para validar los supuestos de carácter predial, social, ambiental y económico que le dan la viabilidad al proyecto y las entidades que en cada caso se encargan de los proyectos de espacio público.*

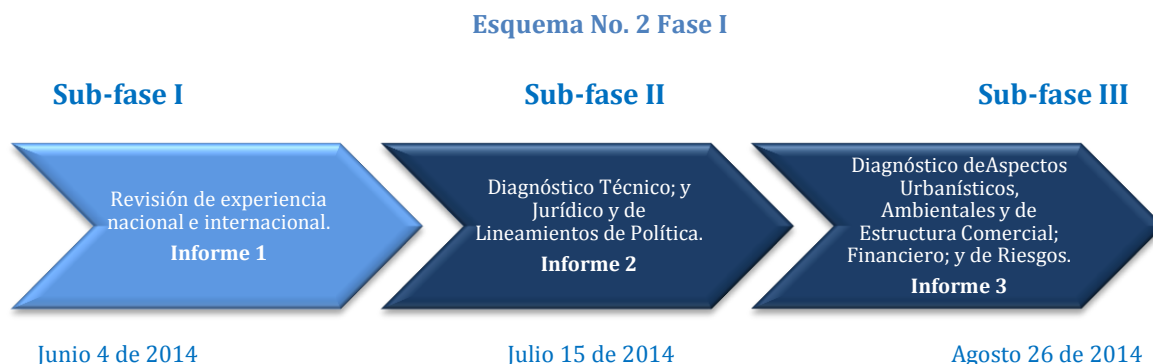
#### **3.1.2.4. Componente Financiero**

- *Identificación de posibles fuentes de ingresos y/o mecanismos de financiación para este tipo de proyectos tanto del sector público como privado.*
- *Análisis de posibles esquemas de explotación comercial para la financiación y/o mantenimiento y/o sostenibilidad de este tipo de proyectos. Con relación a este aspecto deberá considerar para su análisis el documento guía de mecanismos de sostenibilidad y financiación del espacio público del año 2005, del entonces Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.*
- *Revisión de la estructura de costos asociados a este tipo de proyectos.*
- *Análisis macro enfocado en la identificación de posibles inversionistas interesados en participar en el desarrollo de esta clase de proyectos.*
- *Realizar un análisis de los distintos esquemas de negocio bajo mecanismos de Asociación Público Privada posibles, presentando las ventajas y desventajas de cada uno respecto a su aplicabilidad a este tipo de proyectos.*

#### **3.1.2.5. Componente de Riesgos**

- *Análisis de riesgos de este tipo de proyectos, desde el punto de vista técnico, legal y financiero. En este componente el consultor deberá recomendar la tipificación, estimación, asignación y cuantificación de los riesgos asociados a este tipo de proyectos según los lineamientos establecidos en los documentos Conpes 3107, 3133 y 3714.”*

Considerando las actividades anteriores, el siguiente esquema relaciona las diferentes Sub-fases que conformaron el desarrollo de la Fase I.



Así mismo, para la Fase II se adelantaron las actividades que permitieron dar cumplimiento con el desarrollo de los siguientes objetivos específicos, definidos entre los numerales a. y l. del Apéndice A del Contrato:

- a. *“Efectuar la identificación, interrelación y responsabilidades de los actores involucrados en el desarrollo de este proyecto.*
- b. *Revisar los aspectos ambientales, físicos, urbanísticos, patrimoniales, paisajísticos y socioeconómicos del proyecto, de acuerdo a la legislación vigente en Colombia, identificando aquellos que sean posibles obstáculos y formular los requerimientos mínimos que deberán cumplir los inversionistas privados para el adecuado desarrollo del mismo.*
- c. *Determinar con la Alcaldía de Buga la infraestructura, equipamientos mínimos y servicios de operación y mantenimiento que requiere el proyecto en el Sector desarrollado.*
- d. *Una vez se reciba por parte del consultor la propuesta del esquema de la relación público-privada dentro del proyecto, se deberá concertar esta misma en conjunto con el Supervisor del contrato y el Comité Técnico de Seguimiento de la consultoría. Esto incluye plantear recomendaciones sobre los equipamientos (incluyendo dotación) y servicios que debe suministrar el sector privado bajo el alcance del contrato de APP y precisar cuáles deben ser de responsabilidad exclusiva del sector público.*
- e. *Verificar la posibilidad de explotación comercial del proyecto y cuantificar su aporte como fuente de pago del mismo.*
- f. *Elaborar los diseños arquitectónicos de los Sectores 4 y 5 a escala de esquema básico de la propuesta urbanística y de espacio público incluyendo los elementos constitutivos del espacio público, correspondientes a senderos peatonales (zonas duras y áreas verdes), mobiliario urbano y propuesta paisajística a nivel de esquema básico, considerando los*

*requerimientos establecidos en el anexo a los presentes términos de referencia. Como mínimo, se contemplará el desarrollo de los siguientes productos:*

- a. Planta general con el esquema básico del reordenamiento funcional, espacial y arquitectónica y paisajística incluyendo de acuerdo a la zonificación planteada. Se deberá entregar cartografía a escala apropiada, en impreso y en medio magnético.*
- b. Esquema básico de los proyectos arquitectónicos del Sector, de los volúmenes y edificaciones que hagan parte de la propuesta. Se deberá entregar cartografía a escala apropiada, en impreso y en medio magnético.*
- c. Esquema básico de la propuesta de diseño del proyecto paisajístico. Se deberá entregar cartografía a escala apropiada, en impreso y en medio magnético.*
- g. Incorporar en la propuesta los proyectos de diseño de espacio público preexistentes y los que puedan existir para el sector que se está estructurando.*
- h. Vincular al proyecto los elementos viales de cruce norte – sur, proyectados en el componente vial del proyecto de revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial, que estén contemplados dentro del sector que se está estructurando. Cuantificar el costo de las obras, adecuaciones e intervenciones planteadas y demás gastos involucrados en la implementación del proyecto. Para el efecto se deberán contemplar todos los aspectos de carácter técnico, predial, ambiental y social requeridos, así como los asociados al seguimiento de la gestión del inversionista privado. Esta cuantificación debe presentarse como un presupuesto por capítulos a nivel de ítem de acuerdo con los precios vigentes de la Gobernación del Valle del Cauca.*
- i. Estructurar el modelo financiero que permita canalizar los recursos necesarios para ejecutar las obras e intervenciones planteadas. Este se deberá presentar en formato Excel totalmente formulado y desprotegido*
- j. Elaborar la evaluación socio económica del proyecto según las técnicas comúnmente aceptadas para este fin. Esta debe ser presentada en formato Excel totalmente formulado y desprotegido.*
- k. Elaborar la tipificación, estimación y cuantificación de los riesgos contractuales según los lineamientos establecidos en los documentos Conpes 3107, 3133 y 3714, así como, de la “metodología valoración y seguimiento de riesgos estatales” elaborada por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público. Se debe presentar en formato Excel totalmente formulado y desprotegido*
- l. Elaborar el Comparador Público Privado siguiendo los lineamientos establecidos en la “Guía de buenas prácticas para la ejecución de proyectos de asociación público privada” elaborada por el Departamento Nacional de Planeación y el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, y la Resolución 3656 de 2012 expedida por el Departamento Nacional de Planeación. Este Comparador Público Privado debe presentarse en formato Excel totalmente formulado y desprotegido.”*

Considerando las actividades anteriores, el siguiente esquema relaciona las diferentes Sub-fases que conforman la Fase II.

**Esquema No. 3 Fase II**



Es clave destacar que para el desarrollo de las Sub-fases IV-V, el equipo asesor diseñó y ejecutó una metodología soportada en el análisis de la información recopilada a través de fuentes públicas y de entidades involucradas en el proyecto, así como en la interlocución permanente con el Comité Técnico de Seguimiento.

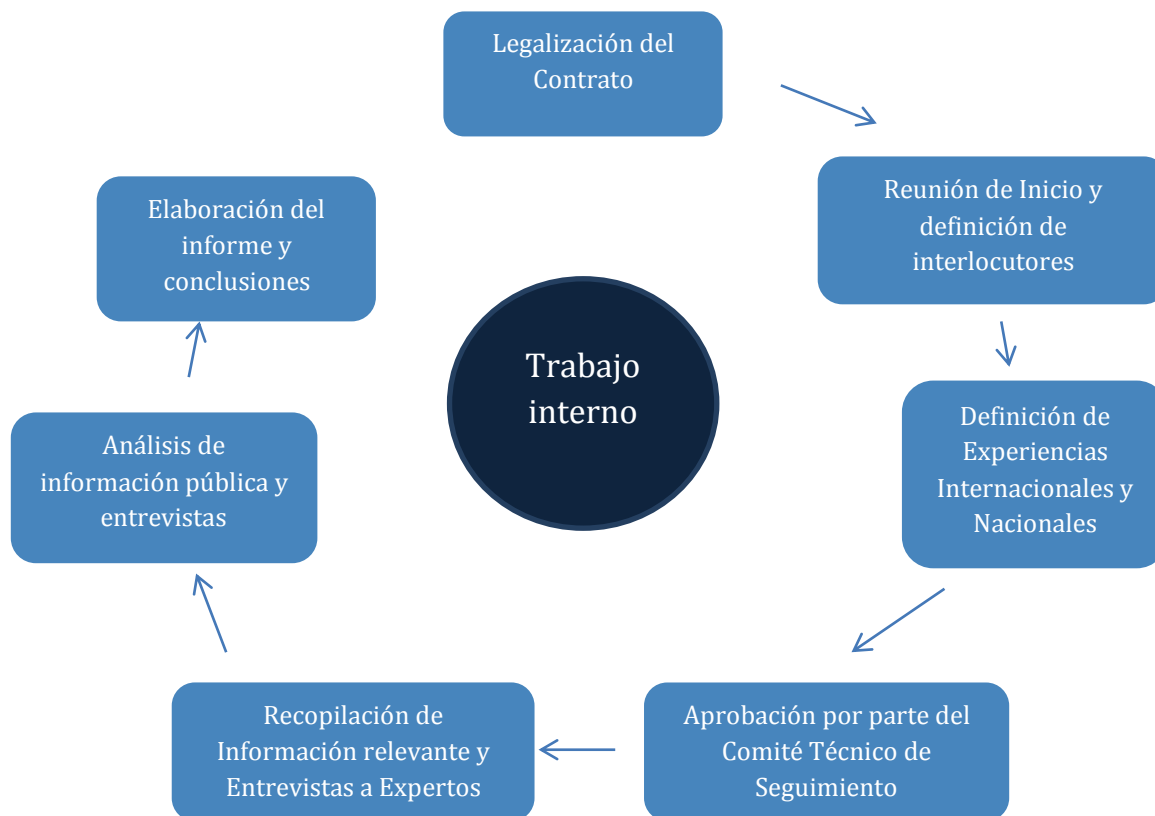
## **4 RELACIÓN DE PRODUCTOS DESARROLLADOS**

### **4.1 Producto No. 1**

#### **4.1.1 Metodología de trabajo**

El desarrollo de las actividades establecidas en el numeral 3.1.1, correspondientes a la Sub-fase I definida en el Esquema No. 2, fue consignado en el Producto No. 1 de la consultoría, radicado el 25 de junio de 2014 y recibido a satisfacción por el Comité Técnico de Seguimiento el 18 de Julio de 2014. Su ejecución se basó en el análisis de experiencias nacionales e internacionales, escogidas en coordinación con el Comité Técnico de Seguimiento. Las experiencias internacionales se analizaron siguiendo una metodología de estudio de caso, mientras que las experiencias nacionales se analizaron mediante una mezcla de estudios de caso y entrevistas con expertos en el desarrollo de proyectos y política de espacios públicos y urbanismo. Lo anterior permitió comprender la coyuntura del espacio público, la visión del sector por parte de las entidades involucradas y las necesidades y limitaciones para la implementación de soluciones de infraestructura que permitan y propicien la apropiación de espacios públicos facilitando la inclusión social. El siguiente diagrama expone de manera general el esquema de interacción implementado para el desarrollo de esta sub-fase.

**Esquema No. 4 Trabajo interno**



Con el objetivo de generar entendimiento colectivo sobre las herramientas metodológicas implementadas por el equipo asesor, a continuación se describen las principales actividades realizadas y señaladas en el esquema anterior.

### **Definición de Experiencias Internacionales y Nacionales**

Con el propósito de complementar la visión del sector que fue compartida por el Comité Técnico de Seguimiento tanto en los Términos de Referencia como en la reunión de inicio, la UT y el equipo de expertos que la acompañan recolectaron y estudiaron información de los siguientes casos internacionales de vinculación de privados en el desarrollo de espacios públicos, los cuales fueron ampliamente ilustrados en el Informe No. 1:

- High Line, Nueva York, Nueva York
- Millennium Park, Chicago, Illinois
- Elings Park, Santa Barbara, California



- Bryant Park, Nueva York, Nueva York
- Brooklyn Bridge Park, Nueva York, Nueva York
- Rose Fitzgerald Kennedy Greenway, Boston, Massachusetts

Así mismo, la UT y el resto del equipo consultor recolectaron y estudiaron información de los siguientes casos nacionales de vinculación de desarrollo de espacios públicos:

- Programa Adopta un Parque, en Cali, Neiva y Bogotá D.C.
- Plan Parcial de Renovación Urbana “Triangulo de Fenicia”, en Bogotá D.C.
- Parque de la 93, en Bogotá D.C.
- Parqueaderos Subterráneos de la Carrera 15, en Bogotá D.C.
- Proyecto De Renovación Urbana San Victorino, Bogotá D.C.
- Proyecto De Renovación Centro Histórico, Cartagena
- Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Central, Bogotá D.C.

Adicionalmente, la UT realizó entrevistas estructuradas a expertos en materia de espacio público nacional, las cuales permitieron recolectar información sobre los elementos críticos que limitan el desarrollo del Aprovechamiento Económico del Espacio Público (en adelante AEEP) para la implementación de APPs en el país. Para esto, el equipo consultor construyó un banco de preguntas abiertas sobre aspectos técnicos, financieros, urbanísticos y jurídicos que permitieron realizar un diagnóstico general del panorama nacional de los espacios públicos; este banco de preguntas se incorpora al presente documento dentro del Anexo No. 1. Los expertos entrevistados fueron:

- Enrique Peñalosa Londoño
- Paul Bromberg
- Christian Ortega
- Servidores públicos Empresa de Renovación Urbana de Cali, EMRU
- Andrés Escobar – Empresa Virgilio Barco
- María del Rosario Hidalgo - FINDETER
- Francisco Jácome
- Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP
- Paola Mercado
- Maria Pía Mogollón
- Amelia Pretelt

#### **4.1.2 Conclusiones**

A partir de la interacción con los expertos entrevistados y el estudio de la información recolectada, el equipo consultor identificó los siguientes elementos críticos para el desarrollo de espacios públicos a partir del esquema de APP:

1. Existe experiencia internacional exitosa en la implementación de APP para el desarrollo de infraestructura de espacio público, que a través de esquemas de donación y aprovechamiento económico del espacio, han permitido la reducción de aportes públicos.
2. Existe una tendencia general en el ámbito internacional para el desarrollo y recuperación del espacio público por APP apalancado en la generación de recursos a partir del desarrollo de negocios complementarios explotables por el agente privado así como la vinculación de asociaciones sin ánimo de lucro que involucran grupos vecinales logrando optimizar el impacto socioeconómico generado.
3. La UT recomienda que el sector público no asuma la gestión de los negocios complementarios y que al igual que en la experiencia internacional, sea el privado quien tenga la posibilidad de definirlos y desarrollarlos.
4. A nivel local, la UT identifica que la utilización de los planes parciales de desarrollo y sus unidades de actuación urbanística constituyen una herramienta fundamental en la implementación de los APP para el desarrollo de espacio público en la medida en que, permiten mezclar los distintos usos del suelo dentro de la zona específica, lo que produce una mayor articulación entre los establecimientos de comercio y los mecanismos de publicidad, consolidando el aprovechamiento económico del espacio público como fuente de financiación adicional.
5. La UT identificó la aplicabilidad y bondad del esquema de APP para dinamizar la readecuación, construcción y desarrollo de espacio público conforme con los lineamientos de la ley 1508 de 2012 y los objetivos que enmarcan la presente consultoría.

## **4.2 Producto No. 2**

### **4.2.1 Metodología de trabajo**

El desarrollo de las actividades establecidas en el numeral 3.1.2.1, correspondientes a la Subfase II definida en el Esquema No. 2, fue consignado en el Producto No. 2 de la consultoría, radicado el 15 de julio de 2014 y aprobado a entera satisfacción por el Comité Técnico de Seguimiento el 17 de octubre de 2014. Su ejecución recopiló el resultado de cuatro actividades principales: i) el análisis de productos de consultorías anteriores contratadas por

el DNP, el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio<sup>1/</sup> (en adelante el MVCT), o Entidades Territoriales escogidas en coordinación con el Comité Técnico de Seguimiento; ii) la selección de cuatro proyectos de espacio público en diferentes ciudades del país que contasen con información técnica requerida para evaluar la pre-factibilidad de su ejecución mediante el mecanismo de APP; iii) el análisis de políticas de precios y manejo tributario para el uso de suelo de espacio público en proyectos que vinculen participación privada; y iv) el análisis de metodologías eficientes en la recuperación de espacios públicos.

Con el objetivo de facilitar el entendimiento sobre las actividades realizadas por el equipo consultor, a continuación se describe la metodología implementada en las actividades i) a iv) expuestas anteriormente.

### **Revisión de productos de consultorías DNP y MVCT**

Con el objetivo de construir el marco conceptual que soportó al equipo interdisciplinario conformado por la UT en las actividades de selección de los 4 proyectos así como en la estructuración del Proyecto Piloto del Río Guadalajara en Buga, el equipo consultor desarrolló dos actividades principales. La primera, correspondió a la selección y priorización de la información disponible, para lo cual identificó y recopiló de manera coordinada con el Comité Técnico de Seguimiento la bibliografía desarrollada como producto de consultorías sobre temas de desarrollo territorial en el componente del espacio público contratadas por: i) el DNP y el MVCT y/o ii) estudios y planes territoriales desarrollados por entidades públicas a nivel nacional y/o territorial. Como resultado de esta actividad, se estructuró el siguiente marco bibliográfico:

**Tabla No. 1 - Bibliografía**

<b>Documento</b>	<b>Realizado para DNP o MVCT o Entidad Territorial</b>
Serie Espacio Público, Guía Metodológica 3: Guía de accesibilidad al espacio público y a edificaciones abiertas y de uso público	MVCT
Serie Espacio Público, Guía Metodológica 4: Mecanismos de Sostenibilidad y Financiación del Espacio Público	MVCT
Serie Espacio Público, Guía Metodológica 5: Mecanismos de Recuperación del Espacio Público	MVCT
Serie Espacio Público, Guía Metodológica 6: Saneamiento y Titulación de la Propiedad Pública Inmobiliaria	MVCT
Serie Espacio Público, Guía Metodológica 7: Acompañamiento Social aplicado a los Mecanismos de Recuperación y Sostenibilidad del Espacio Público y a la legalización de Asentamientos Precarios de	MVCT

<sup>1/</sup> Anteriormente conocido como Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

**UNIÓN TEMPORAL APP ESPACIOS PÚBLICOS BUGA | Contrato de Servicios de Consultoría** - Análisis de alternativas para el desarrollo y mantenimiento de espacios públicos a través de esquemas de Asociación Público Privada (APP), y aplicación en un proyecto piloto correspondiente al reordenamiento urbanístico y paisajístico de los Sectores 4 y 5 de la ronda urbana del río Guadalajara del Municipio de Buga - Valle del Cauca | **Producto No. 6. – V.1**

Documento	Realizado para DNP o MVCT o Entidad Territorial
origen ilegal	
Serie Espacio Público, Guía Metodológica 8: Mecanismos de Sostenibilidad y Financiación de Parques Barriales; Caso Piloto “Parque Barrio Nuevo Paraíso en Cartagena”	MVCT
Observatorio de Espacio Público de Bogotá (2009)	DNP
Observatorio gestión urbana 2011	DNP
Observatorio gestión urbana 2010	DNP
Propuestas para el aprovechamiento económico del espacio público con énfasis en las ventas callejeras	DNP
Política Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana	DNP
El Plan Maestro de Turismo de Bogotá	Entidad Territorial
El Plan Maestro de Espacios Públicos Verdes Valle Aburrá	Entidad Territorial
El Documento borrador del Plan Master de Manizales	Entidad Territorial

Definida la bibliografía de referencia, el equipo consultor clasificó y analizó los documentos seleccionados en función de la problemática tratada en ellos. En desarrollo de este análisis se encontró que existen temáticas comunes que enmarcan los diferentes aspectos tratados a lo largo de los documentos. De esta forma, se acordó con el Comité Técnico de Seguimiento agruparlos en seis ejes problemáticos así: i) Planeación del Espacio Público, ii) Financiación del Espacio Público, iii) Gestión del Espacio Público, iv) Participación Ciudadana en el Espacio Público, v) Desarrollo Urbano - Aspectos Normativos y Determinantes Urbanística y vi) Proyectos - Infraestructura y Obras, encontrando las siguientes conclusiones:

Planeamiento:

A partir de los documentos analizados, se identificó la existencia de un patrón general en el reducido impacto que han tenido los avances del ordenamiento territorial, mediante sus instrumentos de planeamiento, sobre el espacio público en el país, así como en la productividad y en la calidad de vida de los habitantes. Con esto en mente, se debe trabajar a nivel Local y Nacional para lograr un instrumental más eficiente en el planeamiento de los espacios públicos, y que permita el desarrollo del mismo sin entorpecimiento burocrático gracias a la desarticulación institucional. En este sentido, los esquemas de APP pasan por un proceso de estructuración que puede potencialmente prevenir impases burocráticos que obstaculicen la realización del proyecto; lo anterior es posible de lograr si desde la concepción del proyecto se vincula a los diferentes actores que intervienen en la planificación y materialización del mismo.

Participación Ciudadana:

La falta de conciencia ciudadana es un problema central que conlleva a que una comunidad no se apropie de los espacios públicos, no cuide de ellos y haga un uso inadecuado del mobiliario

urbano, que redundando en el deterioro del mismo. Un ejemplo de lo anterior es la aceptación de las compras a vendedores ambulantes e informales que invaden el espacio público, causando un desgaste acelerado de éstos. Para propiciar que los espacios desarrollados sean apropiados por la ciudadanía, resulta fundamental que desde la fase de estructuración exista una comprensión del problema y se tomen medidas en el diseño de los espacios que lo mitiguen.

De manera consecuente, en los últimos años han aparecido iniciativas que pretenden vincular a las comunidades con sus espacios públicos otorgándoles mayores responsabilidades y poder de decisión sobre estos, a la vez que buscan que estos espacios sean auto sostenibles y no requieran del Gobierno, Local o Nacional, para su mantenimiento. Un paso adicional en esta dirección es la vinculación de agentes privados en el desarrollo y/o mantenimiento a través de esquemas de APP donde su responsabilidad puede estar definida desde la concepción hasta la operación y mantenimiento de los espacios mismos.

#### Gestión:

De la información analizada resalta la importancia de encontrar las herramientas adecuadas para el mantenimiento de espacios públicos e infraestructura construida que permitan la sostenibilidad física de la misma con altos estándares cualitativos y cuantitativos. Esto implica la identificación de fuentes de recursos de inversión requeridos para la generación de nuevos espacios y la búsqueda de mecanismos apropiados para su operación y mantenimiento. Algunos ejemplos de dichas fuentes son: i) delegar en un privado el mantenimiento de un espacio público; ii) destinar cualquier excedente logrado a través del aprovechamiento económico del mismo al desarrollo de otro espacio; iii) hacer un buen seguimiento a la ejecución de los presupuestos de construcción, adecuación y mantenimiento de los proyectos; y iv) la cooperación estrecha entre públicos y privados. .

#### Financiamiento:

El Gobierno nacional y las administraciones locales han buscado promover la construcción y mantenimiento de espacios públicos de forma sostenible vinculando a las comunidades afectadas y otros agentes privados interesados. Así es como diferentes instituciones han avanzado en la identificación de estrategias o instrumentos contractuales que permiten el financiamiento en el tiempo a través del aprovechamiento económico del espacio público. No obstante los esfuerzos y avances logrados, la falta de conocimiento de la reglamentación; los reducidos recursos de las administraciones locales; la mayor prioridad de otros proyectos de infraestructura; y la desarticulación de los planes de desarrollo con los Planes de Ordenamiento Territorial han sido barreras para que los municipios los hayan adoptado.

Finalmente, el Gobierno Nacional y las administraciones locales deben trabajar estos aspectos, así como unificar los instrumentos de esquemas de cooperación y participación público-

privada, que cuentan con menores tiempos en los trámites y un marco regulatorio claro y transparente para el retorno de la inversión de los promotores, la plusvalía del suelo y las cargas y beneficios asumibles por cada parte. Avances en esta dirección viabilizarían el desarrollo de espacios públicos a través de esquemas de APP al establecer nuevas fuentes de financiación para los privados.

#### Desarrollo Urbano - Aspectos Normativos y Determinantes Urbanísticas:

Como resultado de los estudios y experiencias analizadas se concluye que la generación de espacio público y sus posibilidades de uso y aprovechamiento han tenido resultados deficientes en las ciudades colombianas, razón por la cual están siendo revaluadas y puestas en consideración para permitir nuevas dinámicas urbanas. No obstante lo anterior y dada su importancia dentro del ordenamiento territorial y los instrumentos de planeamiento y gestión que los desarrollan, se encontró que los lineamientos urbanos y la normatividad vigentes no están siendo contundentes en posibilitar y orientar la generación, uso y aprovechamiento económico del espacio público, que permita así promover y fomentar la participación e inversión de privados. Por lo anterior, es importante generar regulaciones normativas generales que definan reglas claras al respecto para todo el país y de igual manera que permitan medir y prever los impactos económicos, sociales y urbanísticos que se generen sobre las áreas circundantes al proyecto a desarrollar.

#### Proyectos - Infraestructura y Obras:

Los documentos consultados evidencian los pocos avances con los que se cuenta en el país que puedan aportar elementos que contribuyan al entendimiento de las posibles relaciones entre el Estado y los privados y que posibiliten así la definición de los contenidos (programa de actividades, usos y áreas) que hagan viable económicamente la realización de proyectos de espacio público.

La definición de proyectos de espacio público con miras a la implementación de posibilidades de uso y aprovechamiento económico debe garantizar su sostenibilidad en el largo plazo, lo cual implica que la generación de los mismos debe estar muy relacionada con los terrenos aledaños al espacio público propuesto con el fin de garantizar la apropiación productiva de los espacios públicos en varios niveles que garanticen la sostenibilidad y mantenimiento del mismo y permitan por ejemplo la apropiación productiva de la plusvalía generada en los espacios privados por el efecto de la construcción de proyectos de espacio público.

#### **Selección de cuatro proyectos de espacio público**

La ruta crítica de este punto estuvo en el acceso a la información que permitiese adelantar la investigación e identificación del portafolio de proyectos en materia de espacios públicos que

**UNIÓN TEMPORAL APP ESPACIOS PÚBLICOS BUGA | Contrato de Servicios de Consultoría** - Análisis de alternativas para el desarrollo y mantenimiento de espacios públicos a través de esquemas de Asociación Público Privada (APP), y aplicación en un proyecto piloto correspondiente al reordenamiento urbanístico y paisajístico de los Sectores 4 y 5 de la ronda urbana del río Guadalajara del Municipio de Buga - Valle del Cauca | **Producto No. 6. – V.1**

estaban siendo evaluados y/o desarrollados en iniciativa pública o privada en las diferentes ciudades. La identificación de los proyectos se llevó a cabo en dos etapas: 1) consulta de fuentes públicas, y 2) consulta con las Alcaldías Municipales de las ciudades preseleccionadas.

Durante la primera etapa se consultaron las siguientes fuentes:

- Funcionarios del DNP
- Entrevistas a Expertos, llevadas a cabo durante la Sub-fase I
- Banco de Programas y Proyectos De Inversión Nacional (BPIN)
- Registro Único de Asociaciones Público Privadas (RUAPP)
- Sistema General de Regalías
- Programa Ciudades Sostenibles y Competitivas de FINDETER

A partir de su estudio, se identificaron los siguientes proyectos:

**Tabla No. 2**

No.	Nombre	Objeto / Descripción	Ubicación	Fuente
1	Distrito Lleras	Contrato de concesión a veinte años, por la modalidad de asociación pública privada (APP), de iniciativa privada y sin recursos públicos, para la intervención física, transformación y posterior administración, operación, mantenimientos y explotación económica del espacio público del parque lleras y algunas de sus vías colindantes en las condiciones expuestas en la propuesta presentada en los términos de la Ley 1508 de 2012.	Medellín, Antioquia	RUAPP
2	Paseo Turístico de Cartagena de Indias	Protección y recuperación planificada del frente costero de la ciudad de Cartagena, en el litoral costero entre centro histórico y el espolón Iribaren en el extremo sur de Bocagrande, así como en la zona de frente marítimo del sector Castillo Grande, al interior de la Bahía, generando espacios de aproximadamente 45 hectáreas que permitan la ejecución, funcionamiento y estabilidad de la infraestructura vial, así como un área amplia que permita la renovación urbana de este importante sector, que fortalezca el carácter turístico de la ciudad y aumente su competitividad	Cartagena, Bolívar	RUAPP
3	Reconstrucción y modernización de la Plaza de	En una primera aproximación, se pretende beneficiar a 1.103.989 habitantes del AMB, quienes podrán utilizar una nueva Plaza de	Bucaramanga, Santander	RUAPP

**UNIÓN TEMPORAL APP ESPACIOS PÚBLICOS BUGA | Contrato de Servicios de Consultoría** - Análisis de alternativas para el desarrollo y mantenimiento de espacios públicos a través de esquemas de Asociación Público Privada (APP), y aplicación en un proyecto piloto correspondiente al reordenamiento urbanístico y paisajístico de los Sectores 4 y 5 de la ronda urbana del río Guadalajara del Municipio de Buga - Valle del Cauca | **Producto No. 6. – V.1**

No.	Nombre	Objeto / Descripción	Ubicación	Fuente
	Mercado Guarín	Mercado con instalaciones adecuadas a la normativa y ejercicio de su actividad. Adicionalmente, la ciudadanía contará con un modelo innovador y moderno que contribuirá con su seguridad alimentaria. Una nueva planta física no sólo mejorará las condiciones humanas de los vendedores y compradores, sino que revalorizará el sector e incrementará el comercio ya que una edificación más atrayente y segura hará que los ciudadanos opten por realizar sus compras en éste lugar. El desarrollo del Proyecto tiene como principales beneficiarios los habitantes de las comunas No. 13 “Centro Oriental” y No. 12 “Cabecera del Llano”, conformadas por los barrios Los Pinos, San Alonso, Galán, La Aurora, Las Américas, El Prado, Mejoras Públicas, Antonia Santos, Bolívar, Álvarez, El Estadio, El Batallón, Cabecera del Llano, Sotomayor, Antiguo Campestre, Bolarquí, Mercedes, Puerta del Sol, Conucos, El Jardín, Pan de Azúcar, Los Cedros, Terrazas, y La Floresta, de igual forma, la población itinerante que realiza diferentes actividades en el área en cuestión.		
4	Instalación y mantenimiento del mobiliario urbano para la dotación del espacio publico	Asociación Publico Privada para el diseño, instalación y mantenimiento del mobiliario urbano para la dotación del espacio publico	Cúcuta, Norte de Santander	RUAPP
5	Plaza Médica Buenos Aires S.A.S.	Construcción, administración, operación y mantenimiento del Equipamiento Mixto Plaza Médica Buenos Aires ubicado en Medellín entre la calle 49 y 50, y las carreras 31 y 32, el cual se planea con áreas y zonas suficientes para la prestación de los servicios de salud, comerciales y de trámites municipales de acuerdo con las necesidades de las comunas de Buenos Aires, Villa Hermosa, la Calendaria y el corregimiento de Santa Elena, y en el que se podría reubicar la Unidad Hospitalaria de Buenos Aires, el Mascerca (sic) de la zona, además de la incorporación de áreas destinadas a vivienda y bienestar del Adulto Mayor y Comercio Complementario.	Medellín, Antioquia	RUAPP
6	Renovación	Estudios, diseños y construcción para la	Cali, Valle del	RUAPP



**UNIÓN TEMPORAL APP ESPACIOS PÚBLICOS BUGA | Contrato de Servicios de Consultoría** - Análisis de alternativas para el desarrollo y mantenimiento de espacios públicos a través de esquemas de Asociación Público Privada (APP), y aplicación en un proyecto piloto correspondiente al reordenamiento urbanístico y paisajístico de los Sectores 4 y 5 de la ronda urbana del río Guadalajara del Municipio de Buga - Valle del Cauca | **Producto No. 6. - V.1**

No.	Nombre	Objeto / Descripción	Ubicación	Fuente
	Urbana del sector de Tequendama de Cali	intervención y renovación urbanística de andenes ubicados en el sector Tequendama, entre la Calles 5 (Av. Alfonso Bonilla Aragón) y la Calle 6 (Av. Roosevelt) y la Carrera 44 (Avenida Tequendama) hasta la Carrera 36 de la ciudad de Santiago de Cali, y la administración, mantenimiento y operación del espacio público creado por parqueaderos en vía (usufructo por 30 años) y fuera de vía (construcción y operación de dos parqueaderos en semi-sótano en los parques de Las Piedras y Tequendama), que se ubicarán en el mismo sector, espacios públicos que se encuentran bajo la administración del Municipio de Santiago de Cali.	Cauca	
7	Plazoleta 125	Intervención urbanística (estudios, diseños y construcción) Administración, operación, mantenimiento y aprovechamiento económico del largo plazo del espacio público "Nueva Urbanización Santa Bárbara - Centro Comercial", ubicado en la localidad de Usaquén en la calle 125 carrera 21, (...) y el cual está destinado para a (sic) estacionamiento, bahía y/o parqueadero, creando una infraestructura de estacionamiento fuera de vía en subsuelo	Bogotá, D.C.	RUAPP
8	Plazoleta Alhambra	Renovación e intervención urbanística (estudios, diseños y construcción) Administración, operación, mantenimiento y aprovechamiento económico del largo plazo del espacio público ubicados (sic) en la localidad de Suba de la siguiente manera: 1) Carrera 47 a calle114 y 2) Autopista norte Calle 114A Bis (...) y los cuales están destinados para a (sic) estacionamiento, bahía y/o parqueadero, creando una infraestructura de estacionamiento fuera de vía en subsuelo, además de las obligaciones conexas que se desprenden de dichas actividades.	Bogotá, D.C.	RUAPP
9	Plazoleta Santa Ana	Intervención urbanística (estudios, diseños y construcción) Administración, operación, mantenimiento y aprovechamiento económico del largo plazo del espacio público ubicado en la localidad de Usaquén en la esquina de la calle 111 con carrera 8 A, y el	Bogotá, D.C.	RUAPP

**UNIÓN TEMPORAL APP ESPACIOS PÚBLICOS BUGA | Contrato de Servicios de Consultoría** - Análisis de alternativas para el desarrollo y mantenimiento de espacios públicos a través de esquemas de Asociación Público Privada (APP), y aplicación en un proyecto piloto correspondiente al reordenamiento urbanístico y paisajístico de los Sectores 4 y 5 de la ronda urbana del río Guadalajara del Municipio de Buga - Valle del Cauca | **Producto No. 6. – V.1**

No.	Nombre	Objeto / Descripción	Ubicación	Fuente
		cual está destinado a parque público. Para la construcción de una plazoleta y una infraestructura en el subsuelo de estacionamiento fuera de vía.		
10	Plazoleta Santa Beatriz	Renovación e intervención urbanística (estudios, diseños y construcción) Administración, operación, mantenimiento y aprovechamiento económico del largo plazo de los espacios públicos ubicados "Nueva Urbanización santa Bárbara II - Sector II Etapa Centro Comercial", ubicado en la localidad de Usaquén de la siguiente manera: 1) Avenida Carrera 15 121 - 35, 2) Carrera 115 A 120-70 y 3) Avenida carrera 15 calle 119 Calzada (...) los cuales están destinados a estacionamiento, bahía y/o parqueadero, creando una infraestructura de estacionamiento fuera de vía en subsuelo.	Bogotá, D.C.	RUAPP
11	Plazoleta 116	Intervención urbanística (estudios, diseños y construcción) Administración, operación, mantenimiento y aprovechamiento económico del largo plazo del espacio público ubicado en la localidad de Usaquén entre las calles 117 y 118 y las carreras 19 A y 19 Bis, (...) y el cual está destinado para parqueadero y peatonal, creando una infraestructura de estacionamiento fuera de vía en subsuelo	Bogotá, D.C.	RUAPP
12	Plazoletas San Juan de Ávila	Renovación e intervención urbanística (estudios, diseños, financiación y construcción) Administración, operación, mantenimiento y aprovechamiento del largo plazo del espacio público ubicado en la localidad de Usaquén entre las calles 136, 136A, y las carreras 19, 18B y 18.	Bogotá, D.C.	RUAPP
13	Centro Comercial al Aire Libre San Victorino	Creación de un Centro Comercial al Aire Libre articulado con el desarrollo del Parque Tercer Milenio, que permita la formalización de los vendedores informales de la zona.	Bogotá, D.C.	Entrevistas (Francisco Jácome)
14	Parqueadero Subterráneo Plaza Bolívar	Construcción de un parqueadero subterráneo en la Plaza Bolívar que permita, a través del recaudo de la tarifa de parqueo, el mantenimiento de la Plaza en óptimas condiciones.	Bogotá, D.C.	Entrevistas (Andrés Escobar)
15	Parque Río Cali	Recuperación de la ribera del Río Cali entre el Hotel Inter y la Clínica de los Remedios, conexión de los alrededores del CAM con el Bulevar del Río y cambio de la zona dura de la	Cali, Valle del Cauca	Entrevistas (EMRU)

**UNIÓN TEMPORAL APP ESPACIOS PÚBLICOS BUGA | Contrato de Servicios de Consultoría** - Análisis de alternativas para el desarrollo y mantenimiento de espacios públicos a través de esquemas de Asociación Público Privada (APP), y aplicación en un proyecto piloto correspondiente al reordenamiento urbanístico y paisajístico de los Sectores 4 y 5 de la ronda urbana del río Guadalajara del Municipio de Buga - Valle del Cauca | **Producto No. 6. – V.1**

No.	Nombre	Objeto / Descripción	Ubicación	Fuente
		plazoleta central de la Alcaldía por una blanda y verde.		
16	Plaza Jairo Varela	Asociación Público Privada para la operación y el mantenimiento, financiado por el aprovechamiento económico que se le pueda dar.	Cali, Valle del Cauca	Entrevistas (EMRU)
17	Bulevar Avenida Colombia	Asociación Público Privada para la operación y el mantenimiento, financiado por el aprovechamiento económico que se le pueda dar.	Cali, Valle del Cauca	Entrevistas (EMRU)
18	Parque Lineal Quebrada la Iglesia	Asociación Público Privada para la operación y el mantenimiento con énfasis en la seguridad del parque, financiado por el aprovechamiento económico que se le pueda dar.	Bucaramanga, Santander	Entrevistas (Maria del Rosario Hidalgo)
19	Ampliación de la Ronda del Río Sinú	Desarrollo de la última Fase de la Ronda del Río Sinú y renovación urbana de las áreas aledañas, incluyendo la plaza de mercado.	Montería, Córdoba	Entrevistas (Maria del Rosario Hidalgo)
20	Paseo Perimetral Área Histórica	Renovación y restauración de las murallas y de los paseos peatonales aledaños a esta.	Cartagena, Bolívar	Entrevistas (Alberto Samudio)
21	Paseo de Puerto Duro	Construcción de un promenade iluminado, con muelles para que barcos pequeños y lanchas atraquen, y alamedas de árboles de la región.	Cartagena, Bolívar	Entrevistas (Alberto Samudio)
22	India Catalina	Reubicación de la estatua India Catalina a la Plaza India Catalina.	Cartagena, Bolívar	Entrevistas (Alberto Samudio)
23	Plaza de la Matuna, Ejes Peatonales y Parqueaderos	Asociación Público Privada para la operación y el mantenimiento, financiado por el aprovechamiento económico que se le pueda dar, articulada con la Asociación de Vecinos y Propietarios de La Matuna, Asomatuna.	Cartagena, Bolívar	Entrevistas (Alberto Samudio)
24	Remodelación Plaza de la Aduana	Restauración de Lozas, readecuación de espacios, arborización y construcción de alamedas en una de las plazas más icónicas de Cartagena.	Cartagena, Bolívar	Entrevistas (Alberto Samudio)
25	Paisajismo Murallas	Construcción y mantenimiento de paseos y jardines en las zonas aledañas a las murallas, al interior y exterior de estas.	Cartagena, Bolívar	Entrevistas (Alberto Samudio)
26	Restauración Parque del Centenario	Restauración de Lozas, readecuación de espacios, arborización y construcción de alamedas.	Cartagena, Bolívar	Entrevistas (Alberto Samudio)
27	Parqueadero Parque de la Marina	Construcción de un parqueadero que permita financiar el mantenimiento del Parque la Marina, y a su vez proporcione una solución	Cartagena, Bolívar	Entrevistas (Alberto Samudio)

**UNIÓN TEMPORAL APP ESPACIOS PÚBLICOS BUGA | Contrato de Servicios de Consultoría** - Análisis de alternativas para el desarrollo y mantenimiento de espacios públicos a través de esquemas de Asociación Público Privada (APP), y aplicación en un proyecto piloto correspondiente al reordenamiento urbanístico y paisajístico de los Sectores 4 y 5 de la ronda urbana del río Guadalajara del Municipio de Buga - Valle del Cauca | **Producto No. 6. - V.1**

No.	Nombre	Objeto / Descripción	Ubicación	Fuente
		de parqueo a la ciudad amurallada.		
28	Arborización y construcción de alamedas	Arborización y construcción de alamedas en la Avenida Venezuela, la Plaza de la Paz, el Camellón de los Mártires y la Avenida Blas de Lezo.	Cartagena, Bolívar	Entrevistas (Alberto Samudio)
29	Construcción obras de urbanismo y espacio público, sector bateas por la Cra. 10 hasta la Cl. 13; municipio de Puerto Gaitán, Meta, Orinoquía	Renovar la imagen urbana del sector bateas zona urbana del municipio de Puerto Gaitán.	Puerto Gaitán, Meta	Sistema General de Regalías
30	Construcción y mejoramiento del espacio público del Plan Centro del municipio de Becerril, Cesar, Caribe	Lograr la libre transitabilidad y movilidad de los peatones a través de espacios públicos adecuados por el Plan Centro del municipio de Becerril	Becerril, Cesar	Sistema General de Regalías
31	Rehabilitación y protección del espacio público Boulevard de Buenaventura, Valle del Cauca, Occidente	Mejorar el entorno del espacio público del centro de la ciudad (parque Gerardo Valencia Cano - Cisneros, Catedral y El Faro, plazoleta del CAM) de mayor importancia de la zona urbana de la ciudad de Buenaventura.	Buenaventura, Valle	Sistema General de Regalías
32	Construcción paseo peatonal y ciclovía de Bocagrande y Castillogrande, Cartagena, Bolívar, Caribe	Construir el paseo peatonal y cicloruta, que cumpla con las normas de accesibilidad a personas con movilidad reducida, mejorando así el espacio público que den la oportunidad de hacer actividades donde se ocupe el tiempo libre	Cartagena, Bolívar	Sistema General de Regalías
33	Habilitación funcional estación del ferrocarril y mejoramiento espacio público para turismo en Villavieja, Huila, Centro Oriente	El municipio de Villavieja, es uno de los más pobres del departamento, y cuenta con el desierto de La Tatacoa, uno de los ecosistemas más valiosos del país por su valor científico, ecológico y paisajístico.	Huila	Sistema General de Regalías
34	Recuperación y	Renovación y recuperación de espacio	Riohacha,	Sistema General

**UNIÓN TEMPORAL APP ESPACIOS PÚBLICOS BUGA | Contrato de Servicios de Consultoría** - Análisis de alternativas para el desarrollo y mantenimiento de espacios públicos a través de esquemas de Asociación Público Privada (APP), y aplicación en un proyecto piloto correspondiente al reordenamiento urbanístico y paisajístico de los Sectores 4 y 5 de la ronda urbana del río Guadalajara del Municipio de Buga - Valle del Cauca | **Producto No. 6. – V.1**

No.	Nombre	Objeto / Descripción	Ubicación	Fuente
	renovación del espacio público avenida el progreso Riohacha, La Guajira, Caribe	público avenida el progreso desde la carrera a la carrera 20 Riohacha, La Guajira, Caribe.	Guajira	de Regalías
35	Ronda del Sinú del Sur	Área de intervención (en m2): 66.000 m2-long. 1170 ml. Costo estimado de la obra: \$6.000.000.000 (seis mil millones de pesos) aprx. Tiempo estimado para la ejecución: 12 meses	Montería, Córdoba	Findeter
36	Ronda del Sinú Margen Izquierda	Área de intervención (en m2): 65.000 m2-long. 2080 ml. Costo estimado de la obra: \$8.000.000.000 (ocho mil millones de pesos) aprx. Tiempo estimado para la ejecución: 12 meses	Montería, Córdoba	Findeter
37	Peatonalización de la calle 36 proyecto mercado	Área de intervención (en m2): 6.000 m2-long. 500 ml. Costo estimado de la obra: \$7.000.000.000 (siete mil millones de pesos) aprx. Tiempo estimado para la ejecución: 12 meses	Montería, Córdoba	Findeter
38	Parque lineal quebrada La Iglesia	Longitud: 9,03 Km Diferentes estratos sociales y la zona Industrial. Involucra municipios de Bucaramanga y Girón. Ancho promedio: 42 m.	Bucaramanga, Santander	Findeter
39	Parque del paisaje cultural cafetero	Área de intervención: 32.030 m2 Duración: 24 meses Costo estimado proyecto: \$4.170.000.000 (cuatro mil ciento setenta millones)	Pereira, Risaralda	Findeter
40	Plaza de La Fe	Área de intervención: área bruta de 7.895,61 m2 Duración: 12 meses Costo estimado proyecto: \$7.444.285.168 (siete mil cuatrocientos cuarenta y cuatro millones ciento sesenta y ocho mil pesos)	Pereira, Risaralda	Findeter
41	Parque fluvial rio Pasto, tramo Av. Santander - carrera 27	Área de intervención: 45.445 m2 IMPACTOS • Continuación del Anillo Arterial Fundamental Tramo Av. Santander – Carrera 27, estratégico para la movilidad de la ciudad.	Pasto, Nariño	Findeter

**UNIÓN TEMPORAL APP ESPACIOS PÚBLICOS BUGA | Contrato de Servicios de Consultoría** - Análisis de alternativas para el desarrollo y mantenimiento de espacios públicos a través de esquemas de Asociación Público Privada (APP), y aplicación en un proyecto piloto correspondiente al reordenamiento urbanístico y paisajístico de los Sectores 4 y 5 de la ronda urbana del río Guadalajara del Municipio de Buga - Valle del Cauca | **Producto No. 6. – V.1**

No.	Nombre	Objeto / Descripción	Ubicación	Fuente
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Recuperación de la ronda del río Pasto que ha sido ocupada a través del tiempo, ocasionando impactos ambientales como el deterioro de ecosistemas e inundaciones aguas abajo.</li> <li>• Generación de espacio público para el centro histórico.</li> <li>• Recuperación del recinto patrimonial La Milagrosa y estructuras coloniales que se encuentran bajo gran deterioro.</li> </ul> <p>ETAPAS:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Etapa 1. Estudios técnicos</li> <li>• Etapa 2. Acompañamiento y gestión social, adquisición de predios y demolición de edificaciones.</li> <li>• Etapa 3. Ejecución de la construcción del proyecto</li> </ul>		
42	<p>Corredor ecológico. Parque lineal río Chapal - estadio Libertad. Finalización de la senda del carnaval</p>	<p>AREA DE INTERVENCIÓN: 84.869 m2</p> <p>ASPECTOS QUE INVOLUCRA EL PROYECTO</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Operación de renovación urbana con un marcado carácter a fortalecer valores culturales como parte del recorrido propuesto para la senda del Carnaval. Igualmente se convierte en una operación de renovación urbana que apoya el fortalecimiento del principal escenario deportivo regional como lo es el estadio departamental Libertad y el parque recreativo de Chapalito.</li> <li>• Saneamiento de redes del sector sur occidental de la ciudad de Pasto.</li> <li>• Generación de espacio público.</li> <li>• Consolidación de obras relacionadas con la movilidad, adelantados por el sistema estratégico de transporte público SETP AVANTE en la calle 12 Avenida Chapal y carrera 4 como vía de acceso al centro económico de Potrerillo.</li> <li>• Mejoramiento de la mitigación y gestión del riesgo por fenómenos de inundación causadas por el río Miraflores en el sector de Chapal.</li> <li>• Generación y articulación de equipamientos de urbanos de interés cultural y deportivo</li> </ul>	Pasto, Nariño	Findeter

**UNIÓN TEMPORAL APP ESPACIOS PÚBLICOS BUGA | Contrato de Servicios de Consultoría** - Análisis de alternativas para el desarrollo y mantenimiento de espacios públicos a través de esquemas de Asociación Público Privada (APP), y aplicación en un proyecto piloto correspondiente al reordenamiento urbanístico y paisajístico de los Sectores 4 y 5 de la ronda urbana del río Guadalajara del Municipio de Buga - Valle del Cauca | **Producto No. 6. – V.1**

No.	Nombre	Objeto / Descripción	Ubicación	Fuente
		ESTADO: Se requiere elaborar los estudios y diseños para contar con un presupuesto más preciso.		

Por su parte, durante la segunda etapa la UT puso a consideración del DNP un oficio dirigido a los alcaldes de once municipios en el que se explicaba el marco de la consultoría, la intención de seleccionar cuatro proyectos de espacio público en diferentes ciudades del país y se solicitaba compartir información de proyectos de espacio público que estaban siendo evaluados y/o desarrollados en iniciativa pública o privada en cada municipio. Dado que no se tuvo respuesta en el corto plazo, se envió un correo electrónico de seguimiento el 4 de agosto. Con posterioridad, la UT hizo un seguimiento permanente vía telefónica y por correo electrónico con las alcaldías para resolver inquietudes relacionadas con el oficio y profundizar en la solicitud de información. El Anexo No. 2 relaciona los oficios y correos electrónicos enviados a las entidades territoriales.

Los once municipios contactados fueron Bogotá, Cali, Barranquilla, Santa Marta, Ibagué, Cartagena, Bucaramanga, Pereira, Medellín, Montería y Villavicencio. De los municipios contactados, seis (Bogotá, Cali, Ibagué, Bucaramanga, Medellín y Villavicencio) respondieron y enviaron la información que permitió la identificación de los siguientes proyectos de espacio público.

**UNIÓN TEMPORAL APP ESPACIOS PÚBLICOS BUGA | Contrato de Servicios de Consultoría - Análisis de alternativas para el desarrollo y mantenimiento de espacios públicos a través de esquemas de Asociación Público Privada (APP), y aplicación en un proyecto piloto correspondiente al reordenamiento urbanístico y paisajístico de los Sectores 4 y 5 de la ronda urbana del río Guadalajara del Municipio de Buga - Valle del Cauca | Producto No. 6. – V.1**

**Tabla No. 3**

No.	PROYECTO	ESTADO	PERSONA DE CONTACTO	COMENTARIOS	FICHA	POSIBILIDAD DE SELECCIÓN
<b>Bucaramanga</b>						
1	Operación urbana estratégica Centro	En estudios previos para realizar convenio con la Cámara de Comercio de Bucaramanga	Secretaría de Planeación - Gloria Pradilla	A partir del diálogo sostenido con la Arq. Gloria Pradilla, se entiende que este proyecto se encuentra en etapa avanzada para realizare por obra pública.	No	No
2	Operación urbana estratégica Cabecera	En proceso de estudios preliminares	Secretaría de Planeación - Gloria Pradilla	No se cuenta con información.	No	No
3	Parque Quebrada El Loro	Diseño arquitectónico	Secretaría de Planeación - Gloria Pradilla	A partir del diálogo sostenido con la Arq. Gloria Pradilla, se entiende que este proyecto se encuentra en etapa avanzada para realizare por obra pública.	No	No
4	Parque Morrorrico	Diseño de anteproyecto producto de concurso nacional	Secretaría de Planeación - Gloria Pradilla	A partir del diálogo sostenido con la Arq. Gloria Pradilla, se entiende que este proyecto se encuentra en etapa avanzada para realizare por obra pública.	No	No
5	Parque del Bicentenario	Diseño de anteproyecto producto de concurso nacional	Secretaría de Planeación - Gloria Pradilla	A partir del diálogo sostenido con la Arq. Gloria Pradilla, se entiende que este proyecto se encuentra en etapa avanzada para realizare por obra pública.	No	No
6	Parque Lineal Quebrada La Iglesia	Diseño de anteproyecto arquitectónico y de ingeniería	Secretaría de Planeación - Gloria Pradilla	La Secretaría de Planeación no suministró información; Findeter sí.	No	Sí
<b>Bogotá</b>						



**UNIÓN TEMPORAL APP ESPACIOS PÚBLICOS BUGA | Contrato de Servicios de Consultoría - Análisis de alternativas para el desarrollo y mantenimiento de espacios públicos a través de esquemas de Asociación Público Privada (APP), y aplicación en un proyecto piloto correspondiente al reordenamiento urbanístico y paisajístico de los Sectores 4 y 5 de la ronda urbana del río Guadalajara del Municipio de Buga - Valle del Cauca | Producto No. 6. - V.1**

No.	PROYECTO	ESTADO	PERSONA DE CONTACTO	COMENTARIOS	FICHA	POSIBILIDAD DE SELECCIÓN
1	Parque Lineal Camino a Monserrate	Se está estructurando un Plan Director.	Taller de Espacio Público - Diego Cala	No se tiene en cuenta porque está en una zona de reserva y debe ser aprobado por las instancias ambientales correspondientes. Adicionalmente, pueden llegar a darse conflictos en gestión del suelo debido a probables tramos de propiedad privada.	Sí	No
2	Parque Zonal Bonanza	Está en un área de cesión y predios son privados. No tiene Plan Director.	Taller de Espacio Público - Diego Cala	No se tiene en cuenta dado que no tiene Plan Director aprobado y todavía no se ha legalizado la transferencia de los suelos como espacio público del Distrito.	Sí	No
3	Parque Zonal El Taller	Plan Director Decreto 192 de 2007: <a href="http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=24615">http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=24615</a>	Taller de Espacio Público - Diego Cala	No se tiene claridad en áreas del proyecto.	Sí	No
4	Parque Zonal Veraguas	Plan Director Decreto 214 de 2007: <a href="http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=24989">http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=24989</a>	Taller de Espacio Público - Diego Cala	Cumple con los requisitos mínimos.	Sí	Sí
5	Parque metropolitano El Porvenir	Plan Maestro Decreto 111 de 2003: <a href="http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=20232">http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=20232</a>	Taller de Espacio Público - Diego Cala	Cumple con los requisitos mínimos.	Sí	Sí
6	Parque Metropolitano	Plan Director Decreto 192 de 2007:	Taller de Espacio Público - Diego Cala	Cumple con los requisitos mínimos.	Sí	Sí

**UNIÓN TEMPORAL APP ESPACIOS PÚBLICOS BUGA | Contrato de Servicios de Consultoría - Análisis de alternativas para el desarrollo y mantenimiento de espacios públicos a través de esquemas de Asociación Público Privada (APP), y aplicación en un proyecto piloto correspondiente al reordenamiento urbanístico y paisajístico de los Sectores 4 y 5 de la ronda urbana del río Guadalajara del Municipio de Buga - Valle del Cauca | Producto No. 6. – V.1**

No.	PROYECTO	ESTADO	PERSONA DE CONTACTO	COMENTARIOS	FICHA	POSIBILIDAD DE SELECCIÓN
	Calle 26 - La Reconciliación (Localidad Mártires)	<a href="http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=24615">http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=24615</a> . Modificado por el Decreto 067 de 2010: <a href="http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=38856#0">http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=38856#0</a>				
7	Parque Urbano ronda del río Fucha	Plan Maestro Decreto 389 de 2004: <a href="http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=15427">http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=15427</a>	Taller de Espacio Público - Diego Cala	No contempla acometidas del Sistema de Acueducto, suministro de los Sistemas de Telecomunicaciones ni de Gas Natural ni se contemplan equipamientos urbanos al interior del Parque Urbano. Los usos prohibidos son residencial, industrial, minera, comercial, de servicios e institucional. Requiere infraestructura para el manejo hidráulico y mitigación de amenazas.	Sí	No
8	Parque zonal Tibanica	Plan Director Decreto 348 de 2006: <a href="http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=21505">http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=21505</a>	Taller de Espacio Público - Diego Cala	No se tiene en cuenta dado que no contempla ninguna acometida hidráulica.	Sí	No
<b>Medellín</b>						
1	Plan Centro Medellín	El Plan Estratégico para abordar la intervención del centro de la ciudad	Juan Bernardo López - Agencia para las APP	Cumple con los requisitos mínimos.	Sí	Sí

**UNIÓN TEMPORAL APP ESPACIOS PÚBLICOS BUGA | Contrato de Servicios de Consultoría - Análisis de alternativas para el desarrollo y mantenimiento de espacios públicos a través de esquemas de Asociación Público Privada (APP), y aplicación en un proyecto piloto correspondiente al reordenamiento urbanístico y paisajístico de los Sectores 4 y 5 de la ronda urbana del río Guadalajara del Municipio de Buga - Valle del Cauca | Producto No. 6. – V.1**

No.	PROYECTO	ESTADO	PERSONA DE CONTACTO	COMENTARIOS	FICHA	POSIBILIDAD DE SELECCIÓN
<b>Cali</b>						
1	Rehabilitación Parque y plazoleta de Santa Rosa	Pre factibilidad	Secretaría de Planeación - Victoria Eugenia Muñoz	Proyecto pequeño. Puede realizarse en el corto plazo. El presupuesto no cumple con el mínimo exigido por la Ley 1508 de 2012.	Sí	No
2	Itinerario de la Colonia a la Modernidad	Pre factibilidad	Secretaría de Planeación - Victoria Eugenia Muñoz	Proyecto pequeño. Puede realizarse en el corto plazo. El presupuesto no cumple con el mínimo exigido por la Ley 1508 de 2012.	Sí	No
3	Itinerario Histórico y Cívico					
3,1	Subproyecto 1: Rehabilitación del espacio urbano lineal (andenes y vías) contenidos en el itinerario de la Calle 10 desde la Plazoleta de Santa Rosa hasta la Carrera 5a pasando por la Plaza de Caicedo por la Calle 12 hasta el puente Ortiz.	Pre factibilidad	Secretaría de Planeación - Victoria Eugenia Muñoz	Proyecto pequeño. Puede realizarse en el corto plazo. El presupuesto no cumple con el mínimo exigido por la Ley 1508 de 2012.	Sí	No
3,2	Subproyecto 2: Rehabilitación Plaza de Caicedo	Pre factibilidad	Secretaría de Planeación - Victoria Eugenia Muñoz	Proyecto pequeño. Puede realizarse en el corto plazo. El presupuesto no cumple con el mínimo exigido por la Ley 1508 de 2012.	No	No

**UNIÓN TEMPORAL APP ESPACIOS PÚBLICOS BUGA | Contrato de Servicios de Consultoría - Análisis de alternativas para el desarrollo y mantenimiento de espacios públicos a través de esquemas de Asociación Público Privada (APP), y aplicación en un proyecto piloto correspondiente al reordenamiento urbanístico y paisajístico de los Sectores 4 y 5 de la ronda urbana del río Guadalajara del Municipio de Buga - Valle del Cauca | Producto No. 6. - V.1**

No.	PROYECTO	ESTADO	PERSONA DE CONTACTO	COMENTARIOS	FICHA	POSIBILIDAD DE SELECCIÓN
3,3	Subproyecto 3: Rehabilitación y consolidación de la Plaza de San Francisco y construcción de parqueaderos subterráneos	Pre factibilidad	Secretaría de Planeación - Victoria Eugenia Muñoz	Proyecto pequeño. Puede realizarse en el corto plazo. El presupuesto no cumple con el mínimo exigido por la Ley 1508 de 2012.	Sí	No
4	Estacionamiento plazoleta de Mercurio	Pre factibilidad	Secretaría de Planeación - Victoria Eugenia Muñoz	Proyecto pequeño. Puede realizarse en el corto plazo. El presupuesto no cumple con el mínimo exigido por la Ley 1508 de 2012.	No	No
5	Itinerario de la cultura. Rehabilitación del espacio urbano lineal contenido en el itinerario: Carrera 5 desde la calle 5 hasta la calle 13	Pre factibilidad	Secretaría de Planeación - Victoria Eugenia Muñoz	Proyecto pequeño. Puede realizarse en el corto plazo. El presupuesto no cumple con el mínimo exigido por la Ley 1508 de 2012.	No	No
6	Itinerario de San Francisco. Rehabilitación del espacio urbano lineal contenido en el itinerario: carrera 6 desde la calle 5 hasta la calle 9	Pre factibilidad	Secretaría de Planeación - Victoria Eugenia Muñoz	Proyecto pequeño. Puede realizarse en el corto plazo. El presupuesto no cumple con el mínimo exigido por la Ley 1508 de 2012.	No	No

**UNIÓN TEMPORAL APP ESPACIOS PÚBLICOS BUGA | Contrato de Servicios de Consultoría - Análisis de alternativas para el desarrollo y mantenimiento de espacios públicos a través de esquemas de Asociación Público Privada (APP), y aplicación en un proyecto piloto correspondiente al reordenamiento urbanístico y paisajístico de los Sectores 4 y 5 de la ronda urbana del río Guadalajara del Municipio de Buga - Valle del Cauca | Producto No. 6. - V.1**

No.	PROYECTO	ESTADO	PERSONA DE CONTACTO	COMENTARIOS	FICHA	POSIBILIDAD DE SELECCIÓN
7	Itinerario Paisajístico - Ambiental. Rehabilitación del espacio urbano lineal contenido en el itinerario: calle 8 desde la Avenida Colombia hasta la carrera 10	Pre factibilidad	Secretaría de Planeación - Victoria Eugenia Muñoz	Proyecto pequeño. Puede realizarse en el corto plazo. El presupuesto no cumple con el mínimo exigido por la Ley 1508 de 2012.	No	No
<b>Ibagué</b>						
1	Plan Parcial Calle 19	Plan Parcial formulado. Pendiente socialización.	Secretaría de Planeación - Jaime Villada	Cumple con los requisitos mínimos. Sin embargo, es un Plan que no se ha socializado. La fecha de inicio puede ser incierta.	Sí	Sí
2	Central Abastos de	Formulación a nivel de perfil.	Secretaría de Planeación - Jaime Villada	Es más un equipamiento que un espacio público. No cuenta con estudios, diseños ni anteproyectos. El manejo puede considerarse complejo, requiere un proceso de sensibilización y socialización previo.	Sí	No
3	Plazas Mercado de	Formulación a nivel de perfil.	Secretaría de Planeación - Jaime Villada	No cuenta con estudios, diseños ni anteproyectos. No se pueden utilizar los predios en el corto plazo dado que están en comodato o arrendamiento.	Sí	No
<b>Villavicencio</b>						

**UNIÓN TEMPORAL APP ESPACIOS PÚBLICOS BUGA | Contrato de Servicios de Consultoría - Análisis de alternativas para el desarrollo y mantenimiento de espacios públicos a través de esquemas de Asociación Público Privada (APP), y aplicación en un proyecto piloto correspondiente al reordenamiento urbanístico y paisajístico de los Sectores 4 y 5 de la ronda urbana del río Guadalajara del Municipio de Buga - Valle del Cauca | Producto No. 6. - V.1**

No.	PROYECTO	ESTADO	PERSONA DE CONTACTO	COMENTARIOS	FICHA	POSIBILIDAD DE SELECCIÓN
1	Parque de escala urbana Antigua Desmotadora	Etapa de gestión del suelo	Secretaría de Planeación - Andrés Felipe García	En la actualidad el municipio se encuentra en la etapa de la gestión del suelo, para luego entrar en una segunda etapa, en la que socializaría el proyecto con la comunidad.	Sí	Posteriormente
2	Parque de escala zonal Almaviva	Etapa de gestión del suelo	Secretaría de Planeación - Andrés Felipe García	En la actualidad el municipio se encuentra en la etapa de la gestión del suelo, para luego entrar en una segunda etapa, en la que socializaría el proyecto con la comunidad.	Sí	Posteriormente

Combinando los proyectos identificados en ambas etapas, el equipo consultor construyó un mapa de 71 proyectos de espacio público.

Una vez configurado el mapa de proyectos identificados, se implementó un algoritmo de selección el cual, siguiendo los criterios de evaluación discutidos y acordados con el Comité Técnico, permitió realizar la selección de los cuatro proyectos. El algoritmo de selección se realizó en dos pasos. El primero, tuvo como objetivo tipificar y clasificar cada uno de los 71 proyectos identificados a partir de evaluación de condiciones habilitantes. Por su parte, el segundo permitió generar el orden de priorización otorgando puntajes a los proyectos que cumplieron con las condiciones habilitantes. En Anexo No. 3 recopila el detalle del proceso implementado para la selección de los siguientes cuatro proyectos:

**Tabla No. 4**

<b>No.</b>	<b>PROYECTO</b>	<b>CIUDAD</b>
1	Plan Medellín Centro	Medellín
2	Parque Lineal Quebrada La Iglesia	Bucaramanga
3	Parque Metropolitano Calle 26 - La Reconciliación (Localidad Mártires)	Bogotá
4	Plan Parcial Calle 19	Ibagué

### **Política de precios y manejo tributario en espacios públicos**

El análisis de este punto se realizó en dos etapas: por un lado, se definió el Marco General Normativo, esto es el Marco Normativo a nivel nacional; y por el otro el Marco Normativo del Municipio de Buga, correspondiente al proyecto piloto.

En la primera etapa, el análisis se articuló en torno a la Ley 388 de 1997<sup>2</sup>/ la cual buscó promover la modernización del Desarrollo Territorial y el Desarrollo Urbano en el país, a través de: la i) armonización y actualización de las disposiciones contenidas en la Ley 9 de 1989 y las nuevas normas establecidas en la Constitución Política y la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo, ii) establecer los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes y iii) la facilitación de la ejecución de actuaciones urbanas integrales, en las cuales confluyan en forma coordinada la iniciativa, la organización y la

---

<sup>2</sup> Ley 388 de 1997. Artículo 1

gestión municipal con la política urbana nacional, así como con los esfuerzos y recursos de las entidades encargadas del desarrollo de dicha política.

De manera adicional, la principal política de precios y manejo tributario en espacios públicos está soportada por el artículo 317 de la Constitución Política, el cual establece:

*“ARTICULO 317. Solo los municipios podrán gravar la propiedad inmueble. Lo anterior no obsta para que otras entidades impongan contribución de valorización.”*

Aun así, la Ley 388 de 1997 se refiere a instrumentos jurídicos y mecanismos que permiten a los municipios, y sus dependencias, poder promover el ordenamiento territorial y la ejecución de acciones urbanísticas eficientes como:

- Participación en plusvalía.
- Reparto equitativo de cargas y beneficios.
- Bonos de Reforma Urbana.
- De manera adicional, existen otros instrumentos de financiación de proyectos de propiedad del suelo de uso público reglamentados por disposiciones normativas anteriores como la Ley 25 de 1921 y el Decreto 1604 de 1966, las cuales reglamentan la Contribución de Valorización y la Ley 44 de 1990 que dicta el marco de implementación y cobro del Impuesto Predial Unificado.

De esta forma, el equipo consultor identificó la inexistencia de un marco normativo de carácter nacional que regule el cobro por el aprovechamiento económico del espacio público; siendo las administraciones locales responsables por su conceptualización, reglamentación y desarrollo. Los municipios pioneros en su implementación son: i) Bogotá, “Por el cual se adopta el Marco Regulatorio del Aprovechamiento Económico del Espacio Público en el Distrito Capital de Bogotá”, Decreto No. 456 de 2013; y ii) Barranquilla, Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto 0212 de 2014.

En la segunda etapa, la UT analizó el Marco Normativo en el Municipio de Buga con el propósito de identificar la existencia de las condiciones regulatorias que permitan soportar el cobro por el aprovechamiento económico del espacio público como fuente de financiación para el desarrollo del proyecto piloto bajo la figura de APP. En la medida en que no existe una reglamentación específicamente desarrollada con este propósito, el análisis realizado se focalizó en el estudio de los elementos definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente (en adelante POT), los Acuerdos 068 de 2000, 20 de 2008 y 33 de 2009 del Concejo Municipal, y el Decreto Municipal DAM 164 de 2008. En estos documentos se define y reglamenta los siguientes instrumentos:



---

**UNIÓN TEMPORAL APP ESPACIOS PÚBLICOS BUGA | Contrato de Servicios de Consultoría** - Análisis de alternativas para el desarrollo y mantenimiento de espacios públicos a través de esquemas de Asociación Público Privada (APP), y aplicación en un proyecto piloto correspondiente al reordenamiento urbanístico y paisajístico de los Sectores 4 y 5 de la ronda urbana del río Guadalajara del Municipio de Buga - Valle del Cauca | **Producto No. 6. – V.1**

---

- Participación en plusvalía.
- Contribución de valorización.
- Impuesto predial unificado.
- Reparto equitativo de cargas y beneficios.
- Bonos de Reforma Urbana.

### **Análisis de metodologías eficientes en la recuperación de espacios públicos**

Esta actividad se llevó a cabo mediante el estudio de casos de recuperación de espacios públicos a nivel nacional e internacional. Para esto el equipo consultor identificó el siguiente grupo de experiencias relevantes:

<b>Tipo</b>	<b>Proyecto</b>
Referente Internacional	Hudson River Park, Nueva York
Referente Internacional	High Line, Nueva York
Referente Internacional	Millennium Park, Illinois
Referente Internacional	Elings Park, California
Referente Internacional	Bryant Park, Nueva York
Referente Internacional	Brooklyn Bridge Park, Nueva York
Referente Internacional	Rose F Kennedy Greenway, Massachusetts
Referente Internacional	Proyecto de los Docklands, Londres
Referente Internacional	ZAC Manin Jaurès, Paris
Referente Internacional	ZAC Citroën Cevennes, Paris
Referente Internacional	Proyecto Les Halles, Paris
Referente Internacional	Proyecto Cheonggyecheon, Seúl
Referente Internacional	Low Line, Nueva York
Referente Internacional	Proyecto Rio Manzanares, Madrid
Referente Internacional	Proyecto Puerto Madero, Buenos Aires
Referente Internacional	Centro Histórico de Quito
Referente Internacional	Discovery Green, en Houston, Texas
Referente Internacional	Centro Histórico de Ciudad de México
Referente Nacional	Parque de la 93, en Bogotá D.C.
Referente Nacional	Parque del Agua, Bucaramanga

**UNIÓN TEMPORAL APP ESPACIOS PÚBLICOS BUGA | Contrato de Servicios de Consultoría** - Análisis de alternativas para el desarrollo y mantenimiento de espacios públicos a través de esquemas de Asociación Público Privada (APP), y aplicación en un proyecto piloto correspondiente al reordenamiento urbanístico y paisajístico de los Sectores 4 y 5 de la ronda urbana del río Guadalajara del Municipio de Buga - Valle del Cauca | **Producto No. 6. – V.1**

<b>Tipo</b>	<b>Proyecto</b>
Referente Nacional	Parqueaderos Carrera 15, en Bogotá D.C.
Referente Nacional	Caso San Victorino

El análisis de estos proyectos se desarrolló mediante la identificación de aspectos determinantes para la generación y/o recuperación del espacio público, como:

1. Su localización;
2. Las condiciones iniciales de desarrollo del proyecto de espacio público;
3. La caracterización de cada proyecto;
4. El Programa de actividades del proyecto;
5. La implantación Urbana- Imagen del proyecto;
6. La estrategia de gestión y financiación; y
7. La naturaleza de los actores participantes.

Una vez estudiados los elementos principales de cada proyecto, se encontró razonable profundizar en el análisis de las condiciones generadas en los casos de: i) Discovery Green, ii) Centro Histórico de Quito, iii) Centro Histórico de Ciudad de México y iv) San Victorino, al haber implementado con éxito las siguientes metodologías y/o estrategias de recuperación de espacios públicos:

- La creación de Fondos con el objetivo de desarrollar un plan integral de recuperación en donde se incluyeron estrategias de sostenibilidad económica haciendo uso del espacio público pero, especialmente, buscando el fortalecimiento de la inversión privada e incentivando el crecimiento del turismo como fuente de ingresos;
- Diseño de espacios involucrando a la sociedad en la planeación y articulación de sus intereses con las instituciones y problemáticas identificadas; y
- La formalización del comercio informal en las zonas afectadas.

#### **4.2.2 Conclusiones**

A partir de la realización de las actividades establecidas en el numeral 3.1.2.1 del Contrato, el equipo consultor obtuvo las siguientes conclusiones:

- Producto de la revisión de información bibliográfica, queda claro que el Gobierno Nacional y las administraciones locales deben trabajar de manera conjunta para: i) unificar los instrumentos de esquemas de cooperación y participación público-privada, que cuentan con menores tiempos de tramitación y un marco regulatorio claro para el retorno de la inversión de los promotores, la plusvalía del suelo y las cargas y beneficios asumibles por cada parte; ii) desarrollar campañas que aumenten la conciencia ciudadana de los espacios públicos y mejoren la cultura y

comportamiento social con respecto a éstos; iii) en la medida de lo posible, priorizar el desarrollo de espacios públicos por encima de otras obras civiles de menor impacto social o articularlas de modo que éstos sean prioridad del ordenamiento territorial; y iv) diseñar políticas específicas que fortalezcan la gestión local del espacio público, creando entidades, públicas o privadas, especializadas en su mantenimiento.

- A partir de la conformación de un mapa de proyectos de espacio público y su evaluación en función de criterios definidos por el equipo consultor, se seleccionaron cuatro proyectos piloto: i) Plan Medellín Centro en Medellín; ii) Parque Lineal Quebrada La Iglesia en Bucaramanga; iii) Parque Metropolitano Calle 26 - La Reconciliación (Localidad Mártires) en Bogotá; y iv) Plan Parcial Calle 19 en Ibagué.
- En materia de políticas de precios, para llegar al diseño de instrumentos tendientes a la financiación de proyectos de espacio público con base en el precio del suelo o en el costo de la inversión, se debe realizar un proceso financiero, jurídico y técnico donde se determine la viabilidad de implementar, por parte del Concejo Municipal o Distrital o la entidad competente en el momento de desarrollar un proyecto de obra pública, que involucre los siguientes mecanismos de financiación pública:
  - Participación en plusvalía.
  - Contribución de valorización.
  - Impuesto predial unificado.
  - Reparto equitativo de cargas y beneficios.
  - Bonos de Reforma Urbana.

Sin embargo, debido a que por mandato constitucional las entidades territoriales poseen autonomía en cuanto a la regulación y al recaudo de los instrumentos de desarrollo urbano referentes a las propiedades inmuebles, es importante observar que las disposiciones legales municipales y distritales son cruciales a la hora de formular un proyecto integral de APP en un espacio público. Así, el diseño de los instrumentos de financiación de los proyectos para obra pública depende enteramente del municipio y el proyecto específico.

- El análisis jurídico debe pasar por un examen tendiente a identificar el instrumento de financiación urbanístico que mejor se adapte a las necesidades del proyecto (impuesto predial unificado, participación en plusvalía, contribución a la valorización, reparto equitativo de cargas y beneficios y bonos de reforma urbana). Posterior a ello, es importante observar con detenimiento el procedimiento que cada instrumento tiene en cuanto a la base gravable, el cálculo de la tarifa y el monto por el cual se pretende financiar el proyecto.

- Existe experiencia exitosa en la recuperación de espacio público ocupado por actividades económicas informales. En tales experiencias se identificó elementos y estrategias que en el caso colombiano facilitarían la participación ciudadana mediante la formalización y organización del aprovechamiento económico del espacio en condiciones de orden, respeto, equidad y eficiencia, como sucedió en la recuperación del Centro Histórico de Quito y en la Plazoleta Antonio Nariño.

### **4.3 Producto No. 3**

#### **4.3.1 Metodología de trabajo**

El desarrollo de las actividades establecidas en los numerales 3.1.2.2. al 3.1.2.5., correspondientes a la Sub-fase III definida en el Esquema No. 3, fue consignado en el Producto No. 3 de la consultoría, radicado el 26 de agosto 26 2014 y radicado en segunda instancia el 31 de octubre de 2014. Su ejecución se centró en cuatro actividades principales: i) diagnóstico jurídico y de lineamientos de política; ii) diagnóstico de aspectos urbanísticos, ambientales y de estructura comercial; iii) diagnóstico del componente financiero; y iv) diagnóstico del componente de riesgos.

#### **Diagnóstico jurídico y de lineamientos de política**

Se analizó el estado del arte concerniente a los lineamientos de política pública referentes al espacio público a nivel nacional, se desglosó la información a partir de tres políticas públicas referentes: desarrollo urbano, recuperación de centros históricos y el espacio público. Posterior a ello, se elaboró un análisis jurídico correspondiente a la estructura normativa a nivel nacional con la que cuenta mecanismos de financiación tales como: Vigencias Futuras Territoriales, Vigencias Futuras Nacionales, Regalías, aprovechamiento económico del espacio público, inclusión en facturas de servicios públicos (acueducto, alcantarillado y aseo) de un componente de tarifa que remunere la gestión del privado, exenciones tributarias en impuestos locales y compensación a través de mejoramiento en condiciones de edificabilidad en otros proyectos.

Para lo anterior se consultaron los siguientes documentos, normas, sentencias, resoluciones, etc.:

- Documento Conpes:
  - CONPES 3305 de 2004
  - CONPES 3658 de 2010
  - CONPES 3718 de 2012
- Leyes:
  - Ley 9 de 1989

- Ley 179 de 1994
- Ley 142 de 1994
- Ley 388 de 1997
- Ley 819 de 2003
- Estatuto Tributario
- Decretos:
  - Decreto 111 de 1996
  - Decreto 151 de 1998
  - Decreto 1504 de 1998
  - Decreto Distrital 416 de 2013
- Sentencias:
  - Corte Constitucional. M.P. Vladimiro Naranjo Sentencia de Constitucionalidad 337 de 1993
- Resoluciones Comisión de Regulación de Agua Potable y Saneamiento Básico – CRA:
  - Resolución CRA 151 de 2001
  - Resolución CRA 287 de 2004
  - Resolución CRA 543 de 2011
- Guías:
  - “Serie Espacio Público. Guía Metodológica 4. Mecanismos de sostenibilidad y financiación del espacio público”. Publicada Oficialmente por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. Diciembre de 2005.
  - “Vigencias futuras excepcionales para entes territoriales”. Procuraduría General de la Nación. IEMP Ediciones. Bogotá D.C. Septiembre de 2010.
- Conceptos:
  - Concepto SSPD 473 de 2010. Superintendencia de Servicios Públicos.
- Artículos Académicos
  - C. D. Gibsone Et. Al. “Una reflexión crítica sobre los lineamientos del documento CONPES 3305”. Revista Papel Político. Volumen 11, No. 1. Bogotá. Enero-Junio 2006.

Como conclusión, se encontró que de manera general es posible la implementación de cada uno de los elementos de financiación y remuneración al privado definidos al inicio de esta sección y la selección de los adecuados para cada proyecto dependerá del análisis puntual que deberá ser realizado en cada caso.

### **Aspectos urbanísticos, ambientales y de estructura comercial**

El desarrollo de esta actividad incluyó el análisis de los cuatro proyectos seleccionados en los siguientes componentes:

1. Descripción general de cada uno de los proyectos pilotos.
2. Reporte de la información de base aportada por los promotores de los proyectos.
3. Matriz de verificación de los insumos.
4. Conclusiones en relación con la revisión y análisis del componente predial y ambiental e identificación de posibles obstáculos de carácter normativo.

Adicionalmente, de manera consistente con lo solicitado en la segunda actividad del numeral 3.1.2.3 de los Términos de Referencia, la UT propuso y realizó un análisis de modelos de Aprovechamiento Económico del Espacio Público mediante el estudio de casos relacionados con el contexto nacional. Para lo anterior, se procuró tener acceso a diferentes fuentes de información como: i) entrevistas realizadas por el equipo consultor, ii) informes de consultorías anteriores, iii) noticias de prensa y iv) regulación existente.

Una vez compilados los casos de estudio, se analizó y clasificó la información de cada uno de manera tal que fuese posible establecer si existe una relación directa entre el modelo de aprovechamiento económico de espacio público y el componente y/o atributo del espacio público donde se aplica; encontrando que negocios como las ferias temporales son típicamente desarrollados en espacios como plazoletas o pasajes peatonales, mientras que los quioscos pueden implementarse de manera universal.

Posteriormente, y con el propósito de aplicar las conclusiones encontradas mediante el estudio de casos en el contexto del proyecto de reordenamiento paisajístico y urbanístico de los sectores 4 y 5 de la ronda urbana del río Guadalajara del municipio de Buga, se procedió a caracterizar y clasificar cada uno de los componentes de espacio público del área a intervenir agrupándolos por clase.

La matriz que se presenta a continuación sintetiza el análisis y evaluación de los casos descritos en el numeral anterior de forma tal que propone una relación entre los componentes y/o atributos del espacio público con los modelos de aprovechamiento económico viables en cada uno:

**Tabla No. 5 - Matriz Tipificación AEEP según Espacio Público**

MATRIZ TIPIFICACIÓN AEEP SEGÚN ESPACIO PÚBLICO						
Tipo de AEEP		Tipo de Espacio público				
		Andenes	Paseos Peatonales	Plaza urbana	Parques de escala zonal	Parques de escala urbana
Tipo de AEEP	Quioscos	Viable siempre y cuando no interfiera con la visual y estética general del espacio.	Viable siempre y cuando no interfiera con la visual y estética general del espacio.	Viable siempre y cuando no interfiera con la visual y estética general del espacio.	Viable siempre y cuando no interfiera con la visual y estética general del espacio.	Viable siempre y cuando no interfiera con la visual y estética general del espacio.
	Alquiler de terrazas a negocios aledaños	Viable siempre que las terrazas no interfieran con el tráfico peatonal.	Viable.	Viable.	Viable en la medida en que las terrazas no contribuyan con el deterioro de las zonas verdes.	No viable
	Ferias temporales	No viable.	Viable.	Viable.	Viable en la medida en que sea factible que el tráfico de asistentes no deterioren las zonas verdes, o en su defecto en la medida en que la feria sea capaz de recuperar las zonas verdes afectadas.	Viable en la medida en que sea factible que el tráfico de asistentes no deterioren las zonas verdes, o en su defecto en la medida en que la feria sea capaz de recuperar las zonas verdes afectadas.
	Eventos abiertos al público	No viable.	No viable.	Viable.	Viable siempre y cuando los organizadores sean capaces de garantizar que las zonas afectadas se recuperen.	Viable siempre y cuando los organizadores sean capaces de garantizar que las zonas afectadas se recuperen.
	CAMEP*	Viable, es una buena forma de lograr cohesión social, pues es la misma comunidad quien se encarga de su espacio público.	Viable, es una buena forma de lograr cohesión social, pues es la misma comunidad quien se encarga de su espacio público.	Viable, es una buena forma de lograr cohesión social, pues es la misma comunidad quien se encarga de su espacio público.	Viable, es una buena forma de lograr cohesión social, pues es la misma comunidad quien se encarga de su espacio público.	No viable, la magnitud del espacio requiere de un órgano de control más grande que un CAMEP.
	Atracciones (mecánicas o demás)	No viable.	No viable.	Viable, siempre que las atracciones sean acorde al tamaño del espacio.	Viable, siempre que las atracciones sean acorde al tamaño del espacio.	Viable.
	Alquiler de equipos (deportivos y recreacionales)	No viable.	No viable.	No viable.	Viable.	Viable.
	Parqueaderos Subterráneos	Viable.	Viable.	Viable.	Viable.	Viable, siempre y cuando exista la demanda de parqueaderos en la zona.
Publicidad Exterior	Viable.	Viable.	Viable.	Viable.	Viable.	

Adicionalmente, con base en la información recopilada a lo largo de la consultoría mediante entrevistas, análisis de experiencias nacionales e internacionales y documentación disponible, se identificaron los posibles actores involucrados en el desarrollo de proyectos de espacio público bajo esquemas de APP. En desarrollo de esta actividad, se identificaron cuatro etapas clave para llevar a cabo un proyecto de APP de espacio público.

**Etapas 1: Coordinación Institucional y Alistamiento**

La primera etapa consiste en la identificación del proyecto a partir de una necesidad y la posterior coordinación institucional que permita sentar las bases para su puesta en marcha. En línea con lo anterior, el proyecto de APP puede surgir a través de una iniciativa pública o privada, conforme lo permite la Ley 1508 de 2012. Si bien el procedimiento de estructuración y evaluación depende del tipo de iniciativa, la coordinación institucional en esta etapa es similar en ambos casos.

**Etapas 2: Estructuración y/o Evaluación del Proyecto**

Esta etapa tiene por objeto la estructuración del proyecto de iniciativa pública o la evaluación del proyecto de iniciativa privada. Para esto, es fundamental la intervención del municipio, del DNP y un equipo consultor responsable de la estructuración o evaluación del proyecto.

### Etapa 3: Trámites

Dependiendo del tipo de iniciativa, ya sea pública o privada, la Ley 1508 de 2012 y sus decretos reglamentarios definen una serie de trámites que deben surtir para el desarrollo de proyectos de APP de entidades territoriales, tales como:

- Incorporación del proyecto en el Registro Único de Asociación Público Privada (RUAPP), conforme lo establece el artículo 25 de la Ley 1508 de 2012. La responsabilidad de esta incorporación es del originador de cada proyecto (Decreto 1553 de 2014).
- Concepto favorable de la entidad de planeación de la respectiva entidad territorial respecto a la justificación de utilizar el mecanismo de APP como una modalidad para la ejecución del proyecto, de conformidad con los parámetros definidos por el DNP.

### Etapa 4: Ejecución del Proyecto de APP

Una vez estructurado el proyecto y realizados los trámites necesarios para su adjudicación, se identifican cuatro agentes principales en la ejecución del mismo, que son: i) el municipio, ii) el inversionista privado adjudicatario del proyecto, iii) el interventor del contrato de APP y iv) una fiducia.

El primer paso consiste en la formalización del contrato de APP entre el municipio y el inversionista privado. Bajo este contrato, el privado tendrá la responsabilidad de financiar, diseñar, construir, dotar, operar, mantener y, al finalizar el periodo contractual, revertir el espacio público objeto del proyecto.

La verificación del cumplimiento de las actividades contractuales estará a cargo del interventor del contrato. Éste tendrá una interlocución constante y permanente con el contratista y el municipio (representado por una entidad líder beneficiaria). El interventor deberá realizar las observaciones necesarias al contratista para el cumplimiento de sus actividades y realizará reportes periódicos en donde consigna la calidad de los servicios prestados por el contratista, así como la definición de las penalidades que le aplican según las fórmulas de descuento establecidas contractualmente.

Por su parte, a la fiducia ingresarán recursos provenientes de dos fuentes: i) aportes del municipio, según se haya establecido en el marco del contrato, y ii) el aprovechamiento económico del espacio público. Estos recursos ingresarán periódicamente a la fiducia y serán utilizados para: i) el pago al interventor y ii) la remuneración del contratista en función de la disponibilidad de la infraestructura y el nivel de servicio prestado.

### **Diagnóstico del componente financiero**



**UNIÓN TEMPORAL APP ESPACIOS PÚBLICOS BUGA | Contrato de Servicios de Consultoría - Análisis de alternativas para el desarrollo y mantenimiento de espacios públicos a través de esquemas de Asociación Público Privada (APP), y aplicación en un proyecto piloto correspondiente al reordenamiento urbanístico y paisajístico de los Sectores 4 y 5 de la ronda urbana del río Guadalajara del Municipio de Buga - Valle del Cauca | Producto No. 6. – V.1**

El diagnóstico del componente financiero se realizó en seis etapas. La primera consistió en la identificación y categorización de las fuentes de ingresos del proyecto. Esta caracterización se realizó separando entre fuentes privadas y públicas.

A su vez, la segunda etapa consistió en la identificación de los mecanismos de financiación del proyecto. Para este fin se aplicó el procedimiento expuesto en el esquema No. 5.

**Esquema No. 5 Identificación de los mecanismos de financiación**

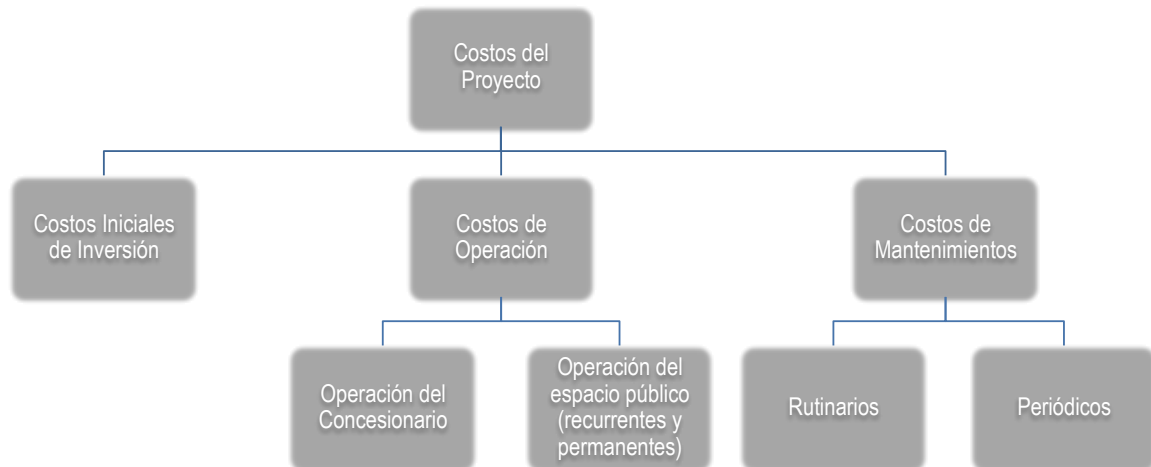


Fuente: Elaboración Propia

Por su parte, la tercera etapa permitió la identificación de esquemas de explotación comercial aplicables al proyecto piloto en Buga. Esta actividad se realizó basada en la tipificación de esquemas en AEEP resumida en la Tabla No. 5.

Así, la cuarta etapa consistió en la determinación e identificación, con ayuda del equipo técnico del equipo consultor, de la estructura de inversión y costos preliminar del proyecto piloto. El esquema a continuación expone la estructura general inicialmente identificada.

**Esquema No. 6 Estructura de Costos**



Fuente: Elaboración Propia

En la quinta etapa se tipificaron e identificaron tres tipos de posibles inversionistas:

- Desarrolladores inmobiliarios,
- Operadores Especializados,
- Inversionistas Puros.

Finalmente, en la sexta etapa se determinó el posible esquema de negocio bajo el mecanismo de APP se encuentra delimitado por la Ley 1508 de 2012 y de manera general se resume en el esquema que a continuación se describe; sin embargo, el esquema podría variar dependiendo del grado de regulación que se realice en el contrato sobre los diferentes actores y la estructura societaria del inversionista privado.

**Esquema No. 7 – Estructura General de la Transacción**

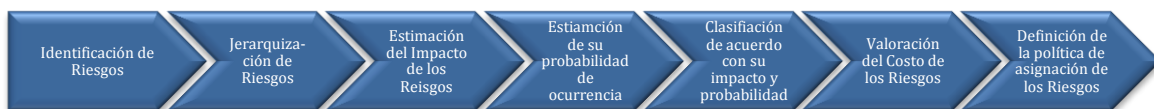


Fuente: Elaboración Propia

### Diagnóstico del componente de riesgos

El siguiente esquema resume los pasos seguidos para el análisis y valoración de cada uno de los riesgos identificados dentro del proyecto.

**Esquema No. 8 Esquema de análisis y valoración de riesgos**



Fuente: Elaboración Propia

**UNIÓN TEMPORAL APP ESPACIOS PÚBLICOS BUGA | Contrato de Servicios de Consultoría** - Análisis de alternativas para el desarrollo y mantenimiento de espacios públicos a través de esquemas de Asociación Público Privada (APP), y aplicación en un proyecto piloto correspondiente al reordenamiento urbanístico y paisajístico de los Sectores 4 y 5 de la ronda urbana del río Guadalajara del Municipio de Buga - Valle del Cauca | **Producto No. 6. – V.1**

De acuerdo con lo anterior, según la información existente las variables que determinan el comportamiento del riesgo dentro del proyecto se clasificaron, teniendo en cuenta su relevancia e impacto dentro de los flujos del proyecto, dependiendo si son observables o no observables. Las variables observables poseen información estadística histórica con la cual es posible hacer inferencia estadística y realizar predicciones acerca de su comportamiento futuro. A su vez, a las variables no observables no poseen información estadística suficiente, de modo que es necesario realizar un panel de expertos, con el fin de obtener información relevante que permita pronosticar su comportamiento en el futuro.

Posteriormente se procedió a la construcción de una matriz preliminar de riesgos, en la cual, se realizó una estimación inicial de los riesgos y la forma en que podrían afectar el curso normal del proyecto en cualquiera de sus fases. Éstos fueron evaluados de forma cualitativa para así determinar su asignación inicial y los posibles mecanismos de mitigación. Es importante aclarar que, para asignar cada uno de los riesgos, se debe tener en cuenta los actores que se ven afectados, su participación y relevancia dentro del proyecto, al igual que su capacidad de mitigar los riesgos. El resultado del proceso de identificación, tipificación, asignación y evaluación cualitativa se resume a continuación:

**Tabla No. 6 – Matriz Preliminar de Evaluación de Riesgos**

No.	Área	Tipo de Riesgo	Asignación	Observación / Mecanismo de Mitigación
1	<b>PREDIAL</b>	Demoras en la disponibilidad de predios	Público	Predio saneado para la realización del proyecto antes de la firma de contrato.
2		Sobrecostos por adquisición (incluyendo expropiación) y compensaciones socioeconómicas de predios adicionales para la debida explotación económica.	Privado	Se permita vía contrato la compra de derechos de predios con las potestades legales del Estado.
3	<b>LICENCIAMIENTO, LICENCIAMIENTO AMBIENTAL Y ASPECTOS SOCIALES</b>	Demoras en la obtención de las licencias y/o permisos municipales	Público	Incluir el proyecto dentro de los planes y programas del municipio
4		Sobrecostos dada las demoras en la obtención de las licencias y/o permisos municipales	Público	Claridad sobre el tipo de negocio con el fin de saber de las licencias y trámites que se deben realizar.
5		Sobrecostos por compensaciones ambientales socio	Público/Privado	Valoración del riesgo y verificación de su afectación en el flujo para establecer los límites de riesgo transferido

**UNIÓN TEMPORAL APP ESPACIOS PÚBLICOS BUGA | Contrato de Servicios de Consultoría** - Análisis de alternativas para el desarrollo y mantenimiento de espacios públicos a través de esquemas de Asociación Público Privada (APP), y aplicación en un proyecto piloto correspondiente al reordenamiento urbanístico y paisajístico de los Sectores 4 y 5 de la ronda urbana del río Guadalajara del Municipio de Buga - Valle del Cauca | **Producto No. 6. – V.1**

No.	Área	Tipo de Riesgo	Asignación	Observación / Mecanismo de Mitigación
6		Efectos desfavorables frente a la imposibilidad de realizar los cobros por causas no imputables al concesionario	Público	Retribución directa por parte del Estado.
7		Invasión del Espacio Público.	Público	Vigilancia permanente por parte del privado del espacio público, con lo cual realizará el respectivo llamado al Estado en caso de una posible invasión.
8	<b>REDES</b>	Sobrecostos por interferencia de redes	Público	Inventario de las redes presentes bajo el predio de la concesión y convenio interadministrativo con las entidades públicas de cada una de las redes para el movimiento de la red.
9		Sobrecostos derivados de los estudios y diseños	Privado	Se mitiga en etapa de factibilidad y un periodo de licitación que permita el estudio en detalle del proyecto.
10	<b>DISEÑO</b>	Sobrecostos por ajustes en diseños como consecuencia del trámite de licencias ambientales por razones no atribuibles al concesionario	Público	Consultas con las entidades pertinentes antes de apertura del proceso licitatorio.
11		Sobrecostos en diseños por decisiones de la Entidad	Público	Socialización del proyecto con las entidades involucradas.
12	<b>CONSTRUCCIÓN</b>	Sobrecostos derivados de mayor cantidad de obras	Privado	EPC con ejecutor que tenga experiencia específica
13		Variación de precios de los insumos	Privado	EPC con ejecutor que tenga experiencia específica
14	<b>OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO</b>	Mayores cantidades de obra para actividades de operación y mantenimiento	Privado	La operación se mitiga con la experiencia del inversionista y sus empresas ejecutoras
15		Variación de precios de los insumos para actividades de operación y mantenimiento	Privado	La operación se mitiga con la experiencia del inversionista y sus empresas ejecutoras
16	<b>INGRESOS</b>	Menores ingresos no regulados (explotación libre del concesionario)	Privado	Experiencia del inversionista y sus empresas ejecutoras

**UNIÓN TEMPORAL APP ESPACIOS PÚBLICOS BUGA | Contrato de Servicios de Consultoría - Análisis de alternativas para el desarrollo y mantenimiento de espacios públicos a través de esquemas de Asociación Público Privada (APP), y aplicación en un proyecto piloto correspondiente al reordenamiento urbanístico y paisajístico de los Sectores 4 y 5 de la ronda urbana del río Guadalajara del Municipio de Buga - Valle del Cauca | Producto No. 6. - V.1**

No.	Área	Tipo de Riesgo	Asignación	Observación / Mecanismo de Mitigación
17		Menores ingresos regulados por disminución de la demanda	Privado/Público	Experiencia del inversionista y sus empresas ejecutoras. Revisar la posibilidad de entregar un mecanismo de liquidez ante grandes disminuciones de la demanda. La idea de este mecanismo es mejorar las condiciones de financiabilidad
18		Menores ingresos derivados de problemas en la gestión del cobro.	Privado	Técnología adecuada y experiencia del Sponsor
19	<b>FINANCIERO</b>	No obtención del cierre financiero	Privado	Experiencia del Inversionista y mecanismos de liquidez para la financiación.
20		Alteración de las condiciones de financiación y/o costos de la liquidez que resulten de la variación en las variables del mercado o condiciones del proyecto	Privado	Experiencia y capacidad del inversionista. Buscar mecanismos de liquidez ante grandes caídas de la demanda
21	<b>LIQUIDEZ</b>	Liquidez en el recaudo de la explotación comercial	Publico/Privado	Mecanismo de liquidez para mejorar las condiciones de financiabilidad. Posibilidad de ampliar el plazo
22		Riesgo de liquidez general	Privado	Generar las coberturas en el flujo de efectivo ante eventos de riesgos
23	<b>CAMBIARIO</b>	Variaciones del peso frente a otras monedas	Privado	El monto de financiación da facilidad de conseguir recursos en Colombia
24	<b>REGULATORIO</b>	Compensaciones por disminución de la tarifa de los ingresos regulados	Público	Compromiso tarifario establecido desde el momento de estructuración del proyecto
25		Cambio en Normatividad de afectación específica del negocio	Público	Determinar las afectaciones al flujo de efectivo que el proyecto pueda asumir. Generar los mecanismos de cobertura ante eventos que estén por fuera de lo asumible por parte del flujo del proyecto
26		Cambio en normatividad de afectación general	Privado	Estabilidad jurídica colombiana. Tasa de rentabilidad adecuada (riesgo país)
27	<b>FUERZA MAYOR</b>	Fuerza mayor por eventos eximentes de responsabilidad	Público	Incluir en el contrato los mecanismos de compensación, dejando límites máximos que el flujo pueda subsidiar y la posibilidad de pedir la liquidación del contrato. Generar mecanismos líquidos para manejo del riesgo y en especial para apoyo a la

**UNIÓN TEMPORAL APP ESPACIOS PÚBLICOS BUGA | Contrato de Servicios de Consultoría** - Análisis de alternativas para el desarrollo y mantenimiento de espacios públicos a través de esquemas de Asociación Público Privada (APP), y aplicación en un proyecto piloto correspondiente al reordenamiento urbanístico y paisajístico de los Sectores 4 y 5 de la ronda urbana del río Guadalajara del Municipio de Buga - Valle del Cauca | **Producto No. 6. – V.1**

No.	Área	Tipo de Riesgo	Asignación	Observación / Mecanismo de Mitigación
				financiación.
28		Eventos asegurables	Privado	Pólizas con la mayor cobertura posible
29		Eventos no asegurables	Público	Dejar la posibilidad de pedir la liquidación del contrato

#### 4.3.2 Conclusiones

A continuación la UT comparte las conclusiones logradas producto de las actividades realizadas durante la Sub-fase III. Para mayor simplicidad, estas se separan según el componente de diagnóstico.

#### **Diagnóstico Componente Jurídico y de Lineamientos de Política**

En el evento de que se pretenda financiar una obra pública mediante la participación de plusvalía se deberá entender que, por mandato legal, este gravamen es mutuamente excluyente con la contribución de valorización, por lo que no se podrán cobrar y liquidar ambos para la construcción de una obra pública. Para este efecto la Administración podrá calcular antes, durante o después de la conclusión de las obras el valor promedio de la plusvalía estimada que se produjo por metro cuadrado en un acto administrativo que podrá exceder a los seis (6) meses de concluidas las obras.

En cuanto a los objetivos específicos que se extraen del CONPES 3658 se estableció que se deben definir estrategias para estructurar y articular las acciones de los actores gubernamentales de los diferentes ámbitos que intervienen en la implementación de las políticas de recuperación de los Centros Históricos.

En lo referente a la financiación, es necesario diseñar estrategias que permitan generar y focalizar recursos públicos para desencadenar dinámicas de inversión que vinculen al sector privado, siempre y cuando se tenga una intención de conservación y aprovechamiento del patrimonio cultural.

Por último, se deben generar estrategias de ordenamiento urbano para adaptar e integrar armónicamente los Centros Históricos a la estructura urbana, buscando su adecuación funcional bajo principio de respeto de los valores arquitectónicos y un balance óptimo entre preservación y desarrollo.

#### **Aspectos urbanísticos, ambientales y de estructura comercial**

---

**UNIÓN TEMPORAL APP ESPACIOS PÚBLICOS BUGA | Contrato de Servicios de Consultoría** - Análisis de alternativas para el desarrollo y mantenimiento de espacios públicos a través de esquemas de Asociación Público Privada (APP), y aplicación en un proyecto piloto correspondiente al reordenamiento urbanístico y paisajístico de los Sectores 4 y 5 de la ronda urbana del río Guadalajara del Municipio de Buga - Valle del Cauca | **Producto No. 6. – V.1**

---

El análisis que realizó la UT de los cuatro los proyectos pilotos seleccionados arrojó las siguientes conclusiones en relación con la revisión y análisis del componente predial y ambiental e identificación de posibles obstáculos de carácter normativo en los proyectos pilotos.

Plan Medellín Centro – Medellín

- El proyecto se desarrolla en el marco de la normativa contemplada en el POT vigente de Medellín y se considera un área de intervención estratégica de la ciudad. De igual manera está armonizado con el Plan de Desarrollo vigente y precisa para su desarrollo un Instrumento de Planeamiento denominado “Plan Medellín Centro”. No obstante, se recomienda armonizar con los estudios técnicos requeridos para la viabilidad final del proyecto.
- No se evidencia la presencia de los estudios técnicos relativos a suelos, análisis ambientales o de riesgos que garanticen su adecuado desarrollo.
- No se identificaron, basados en la información entregada, problemas o inconsistencias normativas que pudieren obstaculizar su desarrollo.

Parque Lineal Quebrada La Iglesia – Bucaramanga

- El proyecto se desarrolla en el marco de lo contemplado en el POT vigente de Bucaramanga y los lineamientos establecidos para el desarrollo del área Metropolitana, y se considera que no hay obstáculos normativos para su desarrollo. No obstante, se recomienda armonizar con los estudios técnicos requeridos para la viabilidad final del proyecto.
- El Parque Lineal cuenta con un proyecto urbanístico específico desarrollado y presentado a FINDETER con programa de áreas y actividades y con la estimación de costos para su realización.
- No se evidencia la presencia de los estudios técnicos relativos a suelos, análisis ambientales y de riesgos que garanticen su adecuado desarrollo.

Plan Parcial Calle 19 – Ibagué

- El proyecto se desarrolla en el marco de lo contemplado en el POT vigente de Ibagué y se encuentra definido en su estructura general como un área de Renovación Urbana. Precisa para su desarrollo un Instrumento de Planeamiento denominado “Plan Parcial Calle 19”. No obstante, se recomienda armonizar con los estudios técnicos requeridos para la viabilidad final del proyecto
- El proyecto se configura dentro del Plan Parcial como una suma de intervenciones sobre el espacio público del Municipio que configuran un corredor verde conformado

por la quebrada El Sillón, El parque Galarza, y el entorno de la terminal de transporte y la plaza de mercado. Cuenta un proyecto urbanístico general que identifica una serie de intervenciones puntuales sin el desarrollo de los correspondientes programas de áreas y actividades ni con la estimación de costos para su realización.

- No se evidencia la presencia de los estudios técnicos relativos a suelos. Los análisis ambientales y de riesgos que se incluyen en la formulación del Plan Parcial se asume que garantizan su adecuado desarrollo.
- No se identificaron, basados en la información entregada, problemas o inconsistencias normativas que pudieren obstaculizar su desarrollo.

#### Parque Metropolitano Calle 26 - La Reconciliación (Localidad Mártires) – Bogotá

- El proyecto se desarrolla en el marco de lo contemplado en el POT vigente de Bogotá que forma parte del Plan Zonal del Centro de la Ciudad y está enmarcado en su entorno inmediato por una zona de Renovación Urbana. De igual manera esta armonizado con el Plan de Desarrollo vigente y precisa para su desarrollo un Instrumento de Planeamiento denominado “Plan Director”. No obstante, se recomienda armonizar con los estudios técnicos requeridos para la viabilidad final del proyecto.
- El proyecto se configura como una suma de intervenciones sobre el espacio público del Municipio y cuenta un proyecto urbanístico general que identifica una serie de intervenciones puntuales sin el desarrollo de los correspondientes programas de áreas y actividades ni con la estimación de costos para su realización.
- No se evidencia la presencia de los estudios técnicos relativos a suelos ni de movilidad que garanticen su adecuado desarrollo. Los análisis ambientales y de riesgos que se incluyen en la formulación del Plan Directo se asume que garantizan su adecuado desarrollo.
- No se identificaron, basados en la información entregada, problemas o inconsistencias normativas que pudieren obstaculizar su desarrollo.

En cuanto al Aprovechamiento Económico del Espacio Público, pese a la inexistencia de una normativa de carácter nacional que permita y regule el AEEP, es posible identificar qué tipo de actividades se pueden llevar a cabo en los diferentes componentes de espacio público y demás equipamientos que se propongan en proyectos de espacio público, como el Proyecto Piloto de Buga. Así, es posible ver que para cada tipo de espacio público identificado por el equipo consultor se cuenta con actividades conducentes al AEEP.

#### **Diagnóstico del componente financiero**



**UNIÓN TEMPORAL APP ESPACIOS PÚBLICOS BUGA | Contrato de Servicios de Consultoría** - Análisis de alternativas para el desarrollo y mantenimiento de espacios públicos a través de esquemas de Asociación Público Privada (APP), y aplicación en un proyecto piloto correspondiente al reordenamiento urbanístico y paisajístico de los Sectores 4 y 5 de la ronda urbana del río Guadalajara del Municipio de Buga - Valle del Cauca | **Producto No. 6. – V.1**

Producto de las seis etapas que hicieron parte del análisis y diagnóstico del componente financiero, la UT identificó cuatro escenarios posibles para el desarrollo del Proyecto Piloto en Buga: 1) Inversionista Operativo, con un Bajo Grado de Regulación del contrato; 2) Inversionista Financiero, con un Bajo Grado de Regulación del contrato; 3) Inversionista Operativo, con un Alto Grado de Regulación del contrato; y 4) Inversionista Financiero, con un Alto Grado de Regulación del contrato. La tabla a continuación resume las ventajas y desventajas identificadas en cada Escenario

**Tabla No. 7 – Evaluación de escenarios**

<b>Escenario</b>	<b>Ventajas</b>	<b>Desventajas</b>
<b>Escenario 1: Operativo y con Baja Regulación</b>	El tener un inversionista privado operativo, garantiza la búsqueda de un experto en el manejo de parques, y por tanto se asegura una prestación eficiente de los servicios. Una baja regulación del contrato sobre el inversionista privado, hace que éste ejecute el proyecto conforme a su experticia.	Podría generarse una baja capacidad para la consecución de los recursos de inversión requeridos para la puesta en marcha del proyecto. La baja regulación sobre el SPV aumenta una percepción de riesgo operativo.
<b>Escenario 2: Financiero y con Baja Regulación</b>	Al tener una visión financiera sobre el negocio, permite aumentar la capacidad de consecución de los recursos necesarios dentro del proyecto. Una baja regulación del contrato hace que el inversionista privado ejecute el proyecto conforme a su experticia.	Podría generarse una percepción de disminución en la calidad de la prestación de los servicios públicos al tener una visión más financiera que operativa sobre la operación del espacio público La baja regulación sobre el SPV aumenta una percepción de riesgo operativo, la cual aumenta dada la percepción financiera del inversionista privado sobre el proyecto.
<b>Escenario 3: Financiero y con Alta Regulación</b>	Al tener una visión financiera sobre el negocio, permite aumentar la capacidad de consecución de los recursos necesarios dentro del proyecto. Una Alta Regulación permite disminuir la percepción de disminución de la calidad del servicio dado el control que se ejerce sobre la experiencia de la estructura societaria.	En este caso las principales ventajas de cada uno de los extremos (financiero y alta regulación) se complementan con lo cual se reducen las desventajas generadas por estos mismos puntos.
<b>Escenario 1: Operativo y con Alta Regulación</b>	El tener un inversionista privado operativo, garantiza la búsqueda de un experto en el manejo de parques, y por tanto se asegura una prestación eficiente de los servicios. Una baja regulación del contrato hacía la estructura societaria permite que el inversionista privado ejecute el proyecto conforme a su experticia.	Podría generarse una baja capacidad para la consecución de los recursos de inversión requeridos para la puesta en marcha del proyecto. La baja regulación sobre el SPV aumenta una percepción de riesgo operativo, aunque este es reducido dada la experticia del inversionista privado con una visión

		operativa del proyecto.
--	--	-------------------------

### **Diagnóstico del componente de riesgos**

En cuanto al componente de riesgos, la UT realizó una tipificación preliminar de los riesgos asociados al desarrollo de espacios públicos mediante APP, asignándoles una probabilidad de ocurrencia y un nivel de impacto sobre el proyecto. Esto permitió realizar un mapeo de éstos en el que se identificaron los riesgos críticos del proyecto - ie. alta probabilidad de ocurrencia y alto impacto- con el fin de identificar posibles mecanismos de mitigación de los mismos (ver Tabla No. 6 – Matriz Preliminar de Evaluación de Riesgos).

## **4.4 Producto No. 4**

### **4.4.1 Metodología de trabajo**

La UT desarrolló la Sub-fase IV, definida en el Esquema No. 3, mediante el cumplimiento de la las actividades estipuladas en los numerales a. a h.; el resultado de éstas fue consignado en el Producto No. 4 de la consultoría, radicado el 23 de septiembre de 2014.

La ejecución de esta sub-fase se centró en siete actividades principales, así: i) la identificación, interrelación y responsabilidades de los actores en proyecto piloto; ii) la revisión de los aspectos ambientales, físicos, urbanísticos, patrimoniales, paisajísticos y socioeconómicos del proyecto, de acuerdo a la legislación vigente en; iii) la determinación con la Alcaldía de Buga de la infraestructura, equipamientos mínimos y servicios de operación y mantenimiento que requiere el proyecto; iv) la propuesta del esquema de la relación público-privada dentro del proyecto, incluyendo planteamientos de recomendaciones sobre los equipamientos y servicios responsabilidad del sector privado bajo el alcance del contrato de APP precisando cuáles deben ser responsabilidad exclusiva del sector público; v) la verificación de la posibilidad de explotación comercial del proyecto y cuantificando su aporte como fuente de pago del mismo; vi) la elaboración de diseños arquitectónicos de los Sectores 4 y 5 a escala de esquema básico de la propuesta urbanística y de espacio público incorporando en la propuesta los proyectos de diseño de espacio público preexistentes, vinculando al proyecto los elementos viales de cruce norte – sur, proyectados en el componente vial del proyecto de revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial; y vii) la cuantificación del costo de las obras, adecuaciones e intervenciones planteadas y demás gastos involucrados en la implementación del proyecto.

### **Identificación, interrelación y responsabilidades de los actores en proyecto piloto**

Debido a que las fuentes de pago que remuneran las actividades del inversionista privado son un elemento fundamental para determinar los actores involucrados en el proyecto, la identificación, interrelación y responsabilidades de los actores comenzó por la identificación y posterior selección de las fuentes de pago en criterio del equipo asesor pueden vincularse al proyecto y el análisis jurídico, financiero y estratégico que implica su incorporación.

Las fuentes de pago identificadas y cuya posibilidad de vinculación fue analizada fueron:

- Vigencias Futuras de la Nación para Proyectos de APP
- Vigencias Futuras Territoriales
- Sistema General de Regalías
- Aprovechamiento Económico del Espacio Público (AEEP)
- Facturación de Acueducto y Alcantarillado
- Exenciones Tributarias e Impuestos Locales
- Compensación a Través de Cesión Derechos de Construcción
- Donaciones de Personas Naturales o Jurídicas con Beneficios de Descuento Sobre el Impuesto de Renta

Identificadas las fuentes de ingresos, La UT realizó una evaluación detallada de cada una de las alternativas que podrían utilizarse como fuentes de pago, analizando cada una a la luz de los criterios definidos por el equipo consultor y plasmados en el Producto No. 4.



En esa medida y como se muestra en la siguiente matriz, los esquemas más expeditos para el desarrollo del proyecto piloto en Buga, son: i) vigencias futuras del municipio, ii) cofinanciación de Nación con vigencias futuras Nación, iii) regalías, iv) tarifa de acueducto, v) aprovechamiento económico del espacio público y vi) donaciones.

Esquemáticamente, la matriz que se muestra a continuación contiene el análisis desarrollado en la sección anterior de cada alternativa frente a los criterios de evaluación definidos.

**UNIÓN TEMPORAL APP ESPACIOS PÚBLICOS BUGA | Contrato de Servicios de Consultoría** - Análisis de alternativas para el desarrollo y mantenimiento de espacios públicos a través de esquemas de Asociación Público Privada (APP), y aplicación en un proyecto piloto correspondiente al reordenamiento urbanístico y paisajístico de los Sectores 4 y 5 de la ronda urbana del río Guadalajara del Municipio de Buga - Valle del Cauca | **Producto No. 6. – V.1**

**Tabla No. 8 - Evaluación de Fuentes de Pago**

	Evaluación de Fuentes de Pago									EVALUACIÓN FINAL
	Criterios de Viabilidad									
	Aseguramiento	Requerimiento Modif. Legales	Tiempo de Ejecución	Antecedentes Públicos y Privados	No. Agentes Involucrados	Identificación y Mitigación de Riesgos	Estandarización y Reproducción	Viabilidad Presupuestal	Minimización de Aportes Públicos	
Vigencias Futuras Entidades Territoriales	↑	↑	↔	↑	↔	↑	↑	↔	↓	↔
Cofinanciación de Nación con Vigencias Futuras Nación	↑	↑	↔	↑	↔	↑	↑	↔	↓	↔
Regalías	↑	↑	↔	↓	↔	↑	↔	↑	↓	↔
Tarifa de Acueducto	↔	↔	↔	↓	↔	↔	↓	↓	↔	↔
Aprovechamiento Económico del Espacio Público	↑	↑	↑	↔	↑	↓	↔	↓	↑	↔
Donaciones	↔	↔	↔	↓	↓	↔	↓	↑	↑	↔
Liberación de norma	↔	↓	↔	↓	↓	↓	↓	↑	↑	↓
Excenciones tributarias	↓	↓	↔	↓	↔	↔	↓	↓	↑	↓

 Maximización de la variable evaluada  
 Minimización de la variable evaluada

Fuente: Elaboración Propia

Finalmente, para las cuatro etapas definidas para un proyecto tipo, se definieron los agentes clave y sus responsabilidades para el desarrollo exitoso de los sectores 4 y 5 de la ronda del río Guadalajara de Buga bajo un esquema de APP.

**Revisión de los aspectos ambientales, físicos, urbanísticos, patrimoniales, paisajísticos y socioeconómicos del proyecto,**

Para realizar esta actividad, la UT realizó una visita de campo y realizó un detallado estudio de la bibliografía y cartografía que la Alcaldía de Buga le compartió, a la vez que llevó a cabo un detallado estudio del Plan de Ordenamiento Territorial de Buga (Acuerdo 068 de 2000), el Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Buga (Resolución 304 de 2010) y el Plan de Desarrollo “Construyendo futuro” (Acuerdo 013 de 2012)

**Determinación con la Alcaldía de Buga de la infraestructura, equipamientos mínimos y servicios de operación y mantenimiento que requiere el proyecto**

En la Visita de Campo se determinaron, con funcionarios de la Alcaldía, los siguientes equipamientos y servicios requeridos para el desarrollo del proyecto en los Sectores 4 y 5 de la Ronda Urbana del Río Guadalajara:

**Tabla No. 9 – Equipamientos y Servicios Requeridos**

No	Equipamientos y Servicios
----	---------------------------

**UNIÓN TEMPORAL APP ESPACIOS PÚBLICOS BUGA | Contrato de Servicios de Consultoría** - Análisis de alternativas para el desarrollo y mantenimiento de espacios públicos a través de esquemas de Asociación Público Privada (APP), y aplicación en un proyecto piloto correspondiente al reordenamiento urbanístico y paisajístico de los Sectores 4 y 5 de la ronda urbana del río Guadalajara del Municipio de Buga - Valle del Cauca | **Producto No. 6. – V.1**

No	Equipamientos y Servicios
1	Parque Simón Bolívar.
2	Peatonalización Carrera 13.
3	Puente Peatonal Parque Simón Bolívar.
4	Malecón frente al río.
5	Parque El Faro o Monumento Alejandro Cabal Pombo.
6	Puente Peatonal Parque El Faro.
7	Puente Peatonal Parque Lineal La Merced.
8	Parque La Merced.
9	Predio para desarrollo del Municipio (Lote Carrera 16 con Calle 1 sur).
10	Parque de la Espiritualidad.
11	Parque Bavaria.
12	Extensión Parque Simón Bolívar.
13	Peatonalización Carrera 17.

Fuente: Elaboración Propia

Es entendimiento del equipo consultor que los numerales 1 y 2 están en construcción, de manera que en la relación de APP resultante, el privado se encargaría de su operación y mantenimiento. La construcción, operación y mantenimiento de los demás elementos del espacio público vinculados al proyecto está dentro de los servicios que debe suministrar el privado bajo el contrato de APP resultante.

**Verificación de la posibilidad de explotación comercial del proyecto y cuantificando su aporte como fuente de pago del mismo**

La UT realizó un análisis en cuanto a la viabilidad y procedencia de usar recursos provenientes de explotación comercial en el proyecto de APP que se viene estructurando en el Municipio de Buga; lo anterior bajo una perspectiva de gran relevancia para el equipo consultor: la bancabilidad del proyecto, su capacidad de generar interés en el sector privado, siendo la primera APP bajo la Ley 1508 de su tipo en el país, y la distribución y asignación del riesgo comercial entre las partes que estarán contractualmente vinculadas.

Es importante resaltar que el mayor riesgo identificado en la Consultoría es el “Riesgo Comercial”, entendido como la certidumbre sobre los ingresos generados por medio del mecanismo de la explotación comercial del Espacio Público destinado para la realización de las inversiones destinadas para el proyecto. Lo anterior teniendo en cuenta que la mayor o menor certidumbre sobre los ingresos del proyecto y que puedan ser percibidos por el inversionista privado, y que terminan dando un determinado grado de certeza sobre los flujos del mismo; tendrá incidencia sobre la percepción de riesgo de un actor o agente participante en el proyecto que, si bien no firma el Contrato es quien viabiliza la posibilidad de ejecutarlo en condiciones favorables para las dos partes: los Financiadores o Acreedores.

De acuerdo a la experiencia de la Unión Temporal, el Sector Financiero, tiene una lectura diferente de los proyectos de Asociación Público Privada dependiendo del peso de los ingresos provenientes de explotación comercial, la forma como se distribuye contractualmente el riesgo sobre dichos ingresos, y el conocimiento (en cuanto a experiencias de proyectos similares en el país). Lo anterior es importante en la medida en que se estima que el Privado acudirá a él para solicitar los recursos necesarios para la ejecución del proyecto.

Así, la UT identificó y propuso tres esquemas preliminares de estructuración del Proyecto, teniendo en cuenta diferentes manejos sobre los ingresos de explotación comercial y otros ingresos fijos que podrían hacer parte del proyecto. Estos son:

1. Esquema 1: Transferencia total del riesgo comercial
2. Esquema 2: Retención total del riesgo comercial
3. Esquema 3: Transferencia parcial del riesgo comercial

**Diseños arquitectónicos de los Sectores 4 y 5 a escala de esquema básico de la propuesta urbanística y de espacio público incorporando en la propuesta los proyectos de diseño de espacio público preexistentes, vinculando al proyecto los elementos viales de cruce norte – sur, proyectados en el componente vial del proyecto de revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial**

Con base en la información obtenida en la Visita de Campo y la Solicitud de Información el Equipo consultor propone, para el sitio del proyecto, 3 diferentes programas arquitectónicos generales:

- Integrar el Proyecto a la actividad generada por la Basílica del Señor Caído y al alto flujo de visitantes generado por ésta mediante la adecuación de vías, áreas de parque, y ribera del río, con el fin de ofrecer servicios y actividades a los visitantes como: estacionamientos, sitios de descanso, recreo y alimentación. (Equipamientos 1, 2, 3, 5, 7, 10, 12, y 13 de la Tabla No. 9 – Equipamientos y Servicios Requeridos)
- Sobreponer un programa de parque local para el uso de los residentes del sector y de la ciudad en general, con actividades recreativas y de descanso. (Equipamientos 4, 7, y 8 de la Tabla No. 9 – Equipamientos y Servicios Requeridos)
- Integrar al proyecto los lotes propiedad del Municipio cercanos al proyecto que permitan generar espacios edificados con usos comerciales, institucionales y de estacionamiento mediante los cuales se reduzca la presión fiscal optimizando el uso de recursos públicos (Equipamientos 9, y 11 de la Tabla No. 9 – Equipamientos y Servicios Requeridos).

### **Cuantificación del costo de las obras, adecuaciones e intervenciones planteadas y demás gastos involucrados en la implementación del proyecto**

Una vez definido el proyecto arquitectónico, y el programa de áreas y actividades, el equipo consultor realizó un presupuesto por capítulos a nivel de ítem de acuerdo con el listado de Precios Unitarios Oficiales de referencia para la contratación de obras civiles del Departamento del Valle del Cauca.

### **Propuesta del esquema de la relación público-privada dentro del proyecto**

El Proyecto propuesto de reordenamiento urbano, ambiental y paisajístico propone 14 actuaciones que se enmarcan en la normatividad definida en el PEMP del Centro Histórico de Buga y, en los casos que este no aplica, en el POT.

La siguiente imagen muestra las 14 actuaciones propuestas:

**Imagen No. 1 - Actuaciones Propuestas**



Las actuaciones propuestas corresponden a:

**Tabla No. 10 - Convenciones de Actuaciones Propuestas**

No	Actuaciones Propuestas
1	Parque Simón Bolívar. 9,674. M2. Operación y mantenimiento.
2	Peatonalización carrera 13. 2,637M2. Conectar Basílica con el río.
3	Puente peatonal Parque Simón Bolívar 228 M2. Generar circuito peatonal independiente del vehicular.
4	Hotel Guadalajara 14,954 M2. Consolidar parqueadero y zonas de servicio extensión hotel (2 pisos) 2,550 m2.
5	Malecón frente al río 7,209 M2. Nivel inferior al de los parques.
6	Parque del Faro. 7,046. Plaza de comidas Edificio comercial locales (1 piso) 825 m2.



**UNIÓN TEMPORAL APP ESPACIOS PÚBLICOS BUGA | Contrato de Servicios de Consultoría** - Análisis de alternativas para el desarrollo y mantenimiento de espacios públicos a través de esquemas de Asociación Público Privada (APP), y aplicación en un proyecto piloto correspondiente al reordenamiento urbanístico y paisajístico de los Sectores 4 y 5 de la ronda urbana del río Guadalajara del Municipio de Buga - Valle del Cauca | **Producto No. 6. – V.1**

No	Actuaciones Propuestas
7	Puente peatonal Parque del Faro 228 m2. Generar circuito peatonal independiente del Vehicular.
8	Puente peatonal Parque de la Merced 228 M2. Generar circuito peatonal independiente del vehicular.
9	Parque de la Merced 19,423. Venta de Flores, senderos, incluye ronda sur del río Edificio Comercial venta de flores (1 piso) 300 M2.
10	Predio para desarrollo del municipio 7,235. Centro comercial, oficinas y parqueadero. Parqueadero en sótano (274 cupos) 6,851M2. Plataforma comercial (1 piso) 1,250 M2. Edificio de Oficinas - Barra (4 pisos) 6,400 M2. Edificio de oficinas - Torre (6 pisos) 3,750 M2.
11	Parque de la Espiritualidad 6,760 M2. Recreación pasiva.
12	Parque Bavaria 3,460 M2. Parqueadero Subterráneo y comercio a nivel Parqueadero en dos sótanos (224 cupos) 5,612 M2. Edificio comercial - locales (1 piso) 675 M2
13	Extensión Parque Simón Bolívar 2,270 M2.
14	Peatonalización carrera 17 1,636 M2. Completar Circuito peatonal

Fuente: Elaboración Propia

Adicionalmente, en el Producto No. 4 se expone la aplicabilidad normativa de cada actuación propuesta.

#### 4.4.2 Conclusiones

A partir del desarrollo la Sub-fase IV, definida en el Esquema No. 3, la UT identificó los siguientes aspecto críticos para el desarrollo del proyecto piloto correspondiente al reordenamiento urbanístico y paisajístico de los Sectores 4 y 5 de la ronda urbana del río Guadalajara del municipio de Buga – Valle del Cauca mediante APP:

1. En desarrollo de la definición de los actores involucrados en el proyecto piloto de Buga, la UT identificó que un elemento fundamental para la determinación de los actores que pueden intervenir en las diferentes etapas del proyecto consiste en las posibilidades de fuentes de pago aplicables. En ese sentido, para realizar un análisis integral de los agentes y entidades participantes, se realizó una definición de las diferentes alternativas de pago que pueden vincularse al proyecto y una evaluación de las mismas a partir del análisis puntual de sus ventajas y desventajas recomendando las siguientes:
  - a. Vigencias Futuras Nación
  - b. Vigencias Territoriales
  - c. Regalías

- d. Aprovechamiento Económico del Espacio Público
  - e. Gestión de donaciones a partir del desarrollo de la figura del Ente Gestor
2. La UT encuentra razonable que en la medida en que no existe información estadística que permita dimensionar el potencial de generación de recursos para el privado a partir del aprovechamiento económico del espacio público, en la primera fase de implementación de proyectos de APP de este tipo se gestione el riesgo comercial a partir de la mayor participación de recursos de vigencias futuras dentro de las fuentes de pago al agente privado.
  3. En línea con lo anterior y con el propósito de generar las condiciones que permitan corregir el impacto de la falta de información en la estructuración de este tipo de proyectos, la UT encuentra razonable que el término contractual del proyecto de Buga no sobrepase los 15 años. Esto permitiría analizar el desempeño del esquema propuesto y recopilar la información comercial que en un proceso posterior permita una asignación diferente del riesgo comercial.
  4. El lote de uso institucional posibilita el desarrollo del proyecto por APP en la medida en que genera las condiciones mínimas de inversión que permiten su implementación.
  5. El planteamiento urbanístico y arquitectónico del proyecto permite generar las siguientes condiciones en el área de afectación:
    - Consolidación a partir de un diseño macro único y articulado.
    - Remplazo y readecuación del mobiliario y la señalización existente.
    - Remplazo y proveduría de iluminación.
    - Corrección de rupturas de zonas duras como consecuencia de las raíces.
    - Promueve el aprovechamiento colectivo y turístico respondiendo a las necesidades básicas de los pobladores de las áreas aledañas.
    - Desarrollo de espacios con vocación para el uso recreativo activo con las condiciones espaciales y funcionales adecuadas para tal fin.
  6. La UT encuentra razonable que el municipio de Buga avance en la materialización del Proyecto a partir de la implementación de las recomendaciones y conclusiones compartidas durante la ejecución de esta asesoría, para lo cual será necesario encontrar un espacio de socialización y retroalimentación con el municipio.

## 4.5 Producto No. 5

### 4.5.1 Metodología de trabajo

De acuerdo al Contrato de Consultoría, en materia financiera se tiene como objetivo principal definir una estructura financiera para el proyecto piloto del río Guadalajara, que permita maximizar los beneficios para la sociedad y la Nación a través de la optimización de recursos fiscales. Se hace entonces necesario para cumplir con esta obligación elaborar un modelo financiero que permita hacer sensibilidades en cuanto a la configuración de alcances para el proyecto y diseñar la estructura financiera bajo la cual se haga viable el proyecto, optimizando los recursos a comprometer por parte del Estado.

Como elementos importantes para cumplir con los objetivos anteriormente pactados se definió a través del modelo financiero mencionado, el esquema financiero óptimo del proyecto; adicionalmente se hizo un completo análisis de los riesgos inherentes al proyecto y se formuló un comparador público privado, para comprobar que una Asociación Público Privada es el mejor esquema de ejecución.

#### Identificación, cualificación y valoración de riesgos

Este numeral se presenta la Matriz de Riesgos, producto del trabajo realizado luego de la valoración cuantitativa de los riesgos presentes en el Proyecto APP Espacios Públicos Buga; todo lo anterior, conforme a lo establecido en el CONPES 3714 de 2.011, 3107 y 3133 de 2.001 y la Metodología de Valoración y Seguimiento de Riesgos en Contratos Estatales.

De acuerdo a esto, esta identificación de riesgos, consistió en la elaboración de un mapa de riesgos, los cuales se agruparon en cada una de las áreas influyentes en el proyecto; para posteriormente asignar sobre quién recaerá la responsabilidad de manejar dicho riesgo (o si debe ser compartido), y la incidencia o impacto de éste en el proyecto.

Cabe resaltar que el detalle de la valoración, se encuentra en el Informe No. 5 – Informe de Valoración de Riesgos.

Teniendo en cuenta las consideraciones que sobre cada riesgo se han planteado, en esta estructuración preliminar del proyecto; se tiene una Matriz de asignación, distribución, así como de calificación cuantitativa; como se presenta a continuación:

**Tabla No. 11 Matriz de Riesgos, Asignación Cualitativa**

Área riesgo	Tipo de Riesgo	Privado	Público	Prob. Ocurrencia	Impacto
-------------	----------------	---------	---------	------------------	---------

**UNIÓN TEMPORAL APP ESPACIOS PÚBLICOS BUGA | Contrato de Servicios de Consultoría** - Análisis de alternativas para el desarrollo y mantenimiento de espacios públicos a través de esquemas de Asociación Público Privada (APP), y aplicación en un proyecto piloto correspondiente al reordenamiento urbanístico y paisajístico de los Sectores 4 y 5 de la ronda urbana del río Guadalajara del Municipio de Buga - Valle del Cauca | **Producto No. 6. - V.1**

<b>PREDIAL</b>	Demoras en la disponibilidad de predios derivados de las actividades de gestión predial	X		MB	MA
	Sobrecostos por adquisición (incluyendo expropiación) y compensaciones socioeconómicas	X	X	MB	MA
<b>AMBIENTAL &amp; SOCIAL</b>	Demoras en la obtención de las licencias y/o permisos	X		B	MA
	Sobrecostos por compensaciones socio ambientales	X	X	MA	MA
	Obras solicitadas por la autoridad ambiental, posteriores a la expedición de la licencia(s)/permiso(s) ambiental(es), por razones no imputables al Concesionario		X	B	MA
	Efectos desfavorables por decisiones de la entidad frente a la imposibilidad de ubicación de casetas de peaje nuevas, previstas en la factibilidad.		X	MA	A
	Invasión del corredor del proyecto	X		B	B
<b>REDES</b>	Sobrecostos por interferencia de redes	X	X	MB	MA
<b>DISEÑO</b>	Sobrecostos derivados de los estudios y diseños	X		B	MA
	Sobrecostos por ajustes en diseños como consecuencia del trámite de licencias ambientales por razones no		X	B	MA

**UNIÓN TEMPORAL APP ESPACIOS PÚBLICOS BUGA | Contrato de Servicios de Consultoría** - Análisis de alternativas para el desarrollo y mantenimiento de espacios públicos a través de esquemas de Asociación Público Privada (APP), y aplicación en un proyecto piloto correspondiente al reordenamiento urbanístico y paisajístico de los Sectores 4 y 5 de la ronda urbana del río Guadalajara del Municipio de Buga - Valle del Cauca | **Producto No. 6. - V.1**

	atribuibles al Concesionario				
	Sobrecostos en diseños por decisiones de la IDU		X	B	MA
<b>CONSTRUCCIÓN</b>	Sobrecostos derivados de mayor cantidad de obras	X		B	MA
	Variación de precios de los insumos	X		MB	MA
<b>OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO</b>	Mayores cantidades de obra para actividades de operación y mantenimiento	X		B	MB
	Variación de precios de los insumos para actividades de operación y mantenimiento	X		MB	MA
<b>COMERCIAL</b>	Menores ingresos por disminución del recaudo de peajes	X		MA	MA
	Menores ingresos derivados de evasión del pago de peajes	X		B	MA
	Menores ingresos derivados de elusión del pago de peajes		X	B	MB
<b>FINANCIERO</b>	No obtención del cierre financiero	X		B	A
	Alteración de las condiciones de financiación y/o costos de la liquidez que resulten de la variación en las variables del mercado o condiciones del proyecto	X		MB	MA
	Insuficiencia de recursos para el pago de la interventoría por razones no atribuibles al		X	B	MB

**UNIÓN TEMPORAL APP ESPACIOS PÚBLICOS BUGA | Contrato de Servicios de Consultoría** - Análisis de alternativas para el desarrollo y mantenimiento de espacios públicos a través de esquemas de Asociación Público Privada (APP), y aplicación en un proyecto piloto correspondiente al reordenamiento urbanístico y paisajístico de los Sectores 4 y 5 de la ronda urbana del río Guadalajara del Municipio de Buga - Valle del Cauca | **Producto No. 6. - V.1**

	Concesionario				
<b>LIQUIDEZ</b>	Liquidez en el recaudo de peajes	X		MB	MA
	Riesgo de liquidez general	X		B	A
<b>CAMBIARIO</b>	Variaciones del peso frente a otras monedas	X		B	MA
<b>REGULATORIO</b>	Compensaciones por nuevas tarifas diferenciales		X	MB	MA
	Cambio en normatividad (Tecnología de recaudo electrónico de peajes)	X		B	B
	Cambio en normatividad	X		MB	MB
<b>FUERZA MAYOR</b>	Fuerza mayor en la adquisición predial ocasionada por eventos eximentes de responsabilidad		X	MB	A
	Costos ociosos de la mayor permanencia en obra que llegaren a causarse por eventos eximentes de responsabilidad		X	MB	A
	Fuerza Mayor por Demoras en más de un 150% del Tiempo Máximo Establecido por la Ley Aplicable para la Expedición de la Licencia Ambiental, por Causas No Imputables al Concesionario		X	MB	A
	Fuerza mayor por interferencia de redes en el corredor considerado como evento eximente de		X	MB	MA

**UNIÓN TEMPORAL APP ESPACIOS PÚBLICOS BUGA | Contrato de Servicios de Consultoría** - Análisis de alternativas para el desarrollo y mantenimiento de espacios públicos a través de esquemas de Asociación Público Privada (APP), y aplicación en un proyecto piloto correspondiente al reordenamiento urbanístico y paisajístico de los Sectores 4 y 5 de la ronda urbana del río Guadalajara del Municipio de Buga - Valle del Cauca | **Producto No. 6. – V.1**

	responsabilidad				
	Eventos asegurables	X		B	B
	Eventos no asegurables		X	MB	MA

Fuente: Elaboración Propia

### Comparador Público Privado

#### Costo de los Riesgos Transferidos

Los riesgos transferidos corresponden a aquellos riesgos que se le trasladarían al privado en caso de que el proyecto fuera ejecutado por un inversionista privado bajo la modalidad de APP. Dado que el comparador es de naturaleza cuantitativa únicamente se incluyen en el comparador los riesgos que se pueden valorar con un grado de certeza razonable, y por el contrario no se incluyen aquellos riesgos que no son valorables por falta de información o por la naturaleza misma del riesgo (por ejemplo riesgo que dependen de decisiones discrecionales de terceros).

Los riesgos transferidos que se tuvieron en cuenta en la valoración del Comparador son los siguientes:

- Riesgos por sobrecostos en la adquisición de predios y compensaciones socioeconómicas.
- Riesgo por sobrecostos en las compensaciones socioambientales.
- Riesgo por sobrecostos en el manejo de redes.
- Riesgo por mayores cantidades de obra en construcción.
- Riesgo por la variación de precios de los insumos e ítems de obra durante la etapa de construcción.
- Riesgo por mayores cantidades de obra para actividades de operación y mantenimiento.
- Riesgo por variación de precios de los insumos para actividades de operación y mantenimiento.

**UNIÓN TEMPORAL APP ESPACIOS PÚBLICOS BUGA | Contrato de Servicios de Consultoría** - Análisis de alternativas para el desarrollo y mantenimiento de espacios públicos a través de esquemas de Asociación Público Privada (APP), y aplicación en un proyecto piloto correspondiente al reordenamiento urbanístico y paisajístico de los Sectores 4 y 5 de la ronda urbana del río Guadalajara del Municipio de Buga - Valle del Cauca | **Producto No. 6. – V.1**

- Alteración de las condiciones de financiación que resulten de la variación en las variables del mercado o condiciones del proyecto.
- Riesgo de liquidez por menores ingresos por disminución de la demanda de Parqueadero.

**Tabla No. 12**

<b>Costos del proyecto modalidad Obra Pública</b>	<b>Valor del Riesgo (VP2015)</b>
<b>(+) Valor Presente Riesgo Transferido</b>	<b>\$39.167</b>
Riesgo predios y compensaciones socioeconómicas.	\$0
Riesgo compensaciones socioambientales.	\$0
Riesgo manejo de redes.	\$0
Riesgo de cantidades de obras.	\$14.545
Riesgo precios de las obras de construcción	\$908
Riesgo de cantidades actividades O&M.	\$0
Riesgo precios durante Operación y Mantenimiento	\$249
Riesgo condiciones financiación.	\$2.329
Riesgo de Liquidez.	\$15.684
Riesgo Comercial	\$5.453

Como resultado, se obtuvo que el valor presente de los riesgos transferidos es de: \$ 39.167 millones de pesos. La discriminación de este valor en los diferentes riesgos, puede apreciarse en el Informe No. 5 – Informe CPP.

**Costo de los Riesgos Retenidos**

Corresponde a los riesgos que deberán ser gestionados por el Estado independientemente de la modalidad de ejecución del proyecto.

**Tabla No. 13**

<b>Costos del proyecto modalidad Obra Pública</b>	<b>Valor del Riesgo (VP2015)</b>
<b>(+) Valor Presente Riesgo Retenido</b>	<b>\$0</b>
Riesgo adquisición predios y compensaciones socioeconómicas.	\$0
Riesgo compensaciones socioambientales.	\$0
Riesgo manejo de redes.	\$0



---

**UNIÓN TEMPORAL APP ESPACIOS PÚBLICOS BUGA | Contrato de Servicios de Consultoría** - Análisis de alternativas para el desarrollo y mantenimiento de espacios públicos a través de esquemas de Asociación Público Privada (APP), y aplicación en un proyecto piloto correspondiente al reordenamiento urbanístico y paisajístico de los Sectores 4 y 5 de la ronda urbana del río Guadalajara del Municipio de Buga - Valle del Cauca | **Producto No. 6. – V.1**

---

Este resultado de \$ 0 millones de pesos, claramente se debe a que hasta el momento no se ha estimado en el negocio la compra de predios, el movimiento de redes ni compensaciones ambientales.

### **Modelo Financiero**

#### Consideraciones Iniciales

En el Modelo Financiero se plantean los supuestos, parámetros, insumos y resultados utilizados como base para realizar el análisis financiero correspondiente a la ejecución del Proyecto para la estructuración de un Contrato de APP de Espacio Público para la ronda del Río Guadalajara (Buga – Valle del Cauca). Lo anterior conforme los parámetros exigidos en la Ley 1508 de 2.012 y sus Decretos reglamentarios 1467 de 2.012 y 100 de 2.013.

#### Aspectos Contractuales

Se ha planteado un modelo financiero para un Contrato con duración fija a diez (10) años, teniendo en cuenta todas sus Etapas. Lo anterior considerando las discusiones planteadas a partir del Informe No. 4 en el cual la Consultoría expresó la importancia de tener un Contrato de una duración media, que permita introducir al mercado inversionista las Asociaciones Público Privadas de Espacio Público y que otorgue tiempo al Estado para estudiar y revisar la pertinencia del esquema para éste tipo de contratos. Por otra parte, será importante para que una vez conocido el comportamiento de estas APP se pueda plantear esquemas cobijados por una matriz de identificación, distribución y asignación de riesgos que cada vez permita hacer un traslado más eficiente de riesgos desde el sector Público hacia el Privado.

La duración del Contrato de diez (10) años se encuentra dividida en tres Etapas.

#### **Figura No. 1**



#### Etapas Preconstructiva:

Tendrá una duración estimada de cinco (5) meses, en los cuales el Inversionista privado o concesionario deberá realizar las actividades de Consecución de Financiación (cierre financiero), estudios y diseños complementario (Fase III) y gestión y obtención de Licencias y/o predios, en caso de ser requeridos por modificaciones que se presenten en el proyecto a comparación con su estado actual.

#### Etapas Constructiva:

Tendrá una duración estimada de trece (13) meses, contados a partir de la firma del Acta de Inicio, la cual deberá constituirse una vez se de cumplimiento a las condiciones precedentes que se establezcan contractualmente como la obtención del cierre financiero, obtención de licencias, entre otros. Esta duración contempla doce (12) meses de construcción efectiva, y un mes final de liquidación del contrato de construcción que el inversionista privado pueda haber firmado. Durante esta Etapa contractual el inversionista deberá realizar todas las obligaciones de construcción y adecuación de espacio público que se han propuesto hasta el momento en catorce (14) sectores.

Es importante mencionar que todas las inversiones harán parte de una misma Unidad Funcional.

**Etapa Operacional:**

La Etapa operacional iniciará una vez se firme el Acta de Terminación de la Etapa Constructiva, la cual estará sujeta a la efectiva terminación, entrega y puesta en servicio de la infraestructura de Espacio Público propuesta. Se deberá ejecutar las tareas de operación y mantenimiento de las zonas públicas construidas, lo cual se detallará más adelante. Esta Etapa Operacional será el tiempo en el cual el concesionario podrá recaudar ingresos por prestación de servicios y cumplimiento de indicadores (que en esta Fase del proyecto aún no se encuentran definidos) derivados de la explotación comercial; así como se podrá hacer acreedor a los recursos comprometidos por parte del Estado.

Es importante mencionar que el tiempo de concesión es fijo, lo que implica que un posible sobre-plazo sobre la ejecución de las obligaciones preconstructivas o sobre las obligaciones de la Etapa de Construcción significarán una reducción de la Etapa Operacional. La regulación que sigue la modelación financiera es que no es posible por parte del inversionista recibir recursos de explotación comercial ni aquellos comprometidos por el Estado, en tanto no haya terminado sus obligaciones de las Etapas anteriores, sin embargo, esta claro que las apropiaciones presupuestales por parte del Estado se encuentran comprometidos en ciertas vigencias; por tal motivo, en caso de sobreplazos que no permitan la apropiación de recursos del Estado por parte del concesionario en los tiempos previstos, éstos recursos se acumularán en el Patrimonio Autónomo (de administración de recursos y pagos) y serán liberados en el momento en que el inversionista cumpla con sus obligaciones de Etapas previas. Esto indica que en términos constantes el Concesionario recibirá los mismos recursos pero en tiempos diferentes (más tardíos), lo que afectará en alguna medida su rentabilidad (será algo menor). Este efecto se espera que sea un incentivo para que el inversionista realice la mejor gestión y ponga su mejor esfuerzo en el cumplimiento de los tiempos contractualmente pactados, además de estar conminado a cumplir por las multas y descuentos que se diseñen para el Contrato.

---

**UNIÓN TEMPORAL APP ESPACIOS PÚBLICOS BUGA | Contrato de Servicios de Consultoría** - Análisis de alternativas para el desarrollo y mantenimiento de espacios públicos a través de esquemas de Asociación Público Privada (APP), y aplicación en un proyecto piloto correspondiente al reordenamiento urbanístico y paisajístico de los Sectores 4 y 5 de la ronda urbana del río Guadalajara del Municipio de Buga - Valle del Cauca | **Producto No. 6. – V.1**

---

Como se apreciará en la modelación financiera, la variable de cierre del ejercicio son los ingresos derivados de Recursos del Estado, se ha modelado de manera inicial, teniendo en cuenta una estructura de capital cercana al setenta por ciento (70%) de deuda y treinta por ciento (30%) de equity, una deuda correspondiente que funcione bajo condiciones normales de ejecución del contrato (7 años de deuda, 2 años periodo de gracia de capital, cobertura mínima de 1,3 y con intereses IPC + 7%). Esta deuda tiene la posibilidad de fijarse como monto máximo que comercialmente puede ser obtenida por el inversionista y en caso de incurrir en sobrecostos que requieran la inyección de un monto superior de recursos, se ha planteado una mitigación mediante el cálculo de un “equity contingente” que garantice siempre la cobertura del servicio de deuda contratado.

En la medida que se genere un contrato en cuyo clausulado se espere dar mitigación a otros riesgos que puedan activarse, será importante hacer estimaciones de posibles plazos adicionales a la concesión para garantizar la obtención de los recursos necesarios para remunerar al inversionista, o permitir la conformación de subcuentas que permitan atrapar caja para el pago de riesgos como el predial. Ambiental o de redes.

#### 4.5.2 Conclusiones

##### Resultados del Comparador Público Privado

En las siguientes tablas se presenta un resumen de los resultados obtenidos en la elaboración del CPP; en donde se evidenciará el valor del dinero que genera la modalidad de APP versus obra pública.

Tabla No. 1

Tabla No. 14

<b>CPP</b>	<b>Valor del Riesgo</b>
Riesgo Retenido	-
Costo Base	44.208
Riesgo Transferido	39.167
Otros Ingresos	31.377
<b>Total Obra Pública</b>	<b>51.998</b>
Riesgo Retenido	-

**UNIÓN TEMPORAL APP ESPACIOS PÚBLICOS BUGA | Contrato de Servicios de Consultoría - Análisis de alternativas para el desarrollo y mantenimiento de espacios públicos a través de esquemas de Asociación Público Privada (APP), y aplicación en un proyecto piloto correspondiente al reordenamiento urbanístico y paisajístico de los Sectores 4 y 5 de la ronda urbana del río Guadalajara del Municipio de Buga - Valle del Cauca | Producto No. 6. – V.1**

Aportes Públicos	30.972
Costos Administración	7.132
<b>Total APP</b>	<b>38.104</b>

Figura No. 2

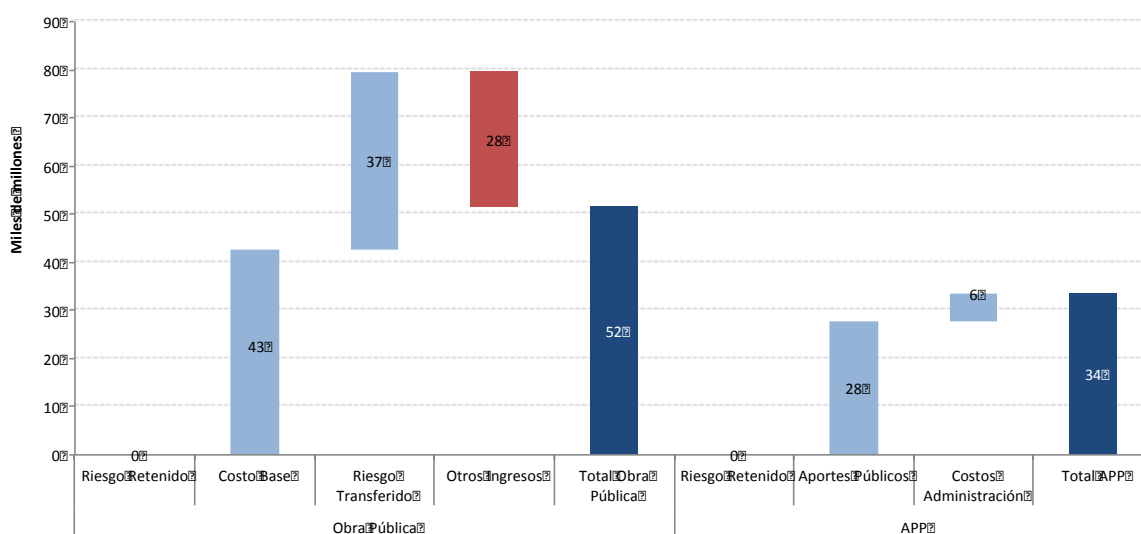


Tabla No. 15

<b>Valor por Dinero (Total Obra Pública - Total APP)</b>	<b>\$ 13.894</b>
--	------------------

**Modelo Financiero**

Se presenta aquí pues el resultado de los principales inputs (CAPEX, OPEX e Ingresos), así como de los principales Outputs del Modelo para el proyecto bajo el esquema APP.

En la Tabla No. 16 y en la Figura No. 3 se presentan los resultados utilizados de CAPEX para alimentar la modelación financiera.

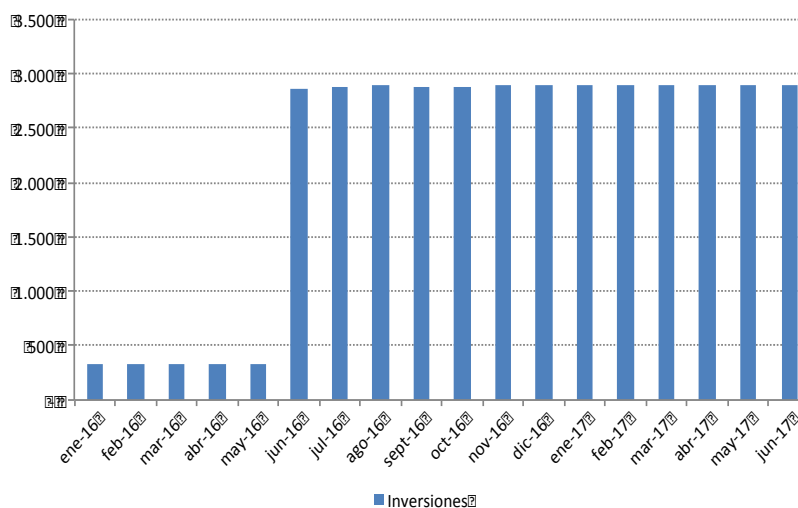
Tabla No. 16

DESCRIPCIÓN	Valor
COSTO DIRECTO	31.309.461.551

**UNIÓN TEMPORAL APP ESPACIOS PÚBLICOS BUGA | Contrato de Servicios de Consultoría** - Análisis de alternativas para el desarrollo y mantenimiento de espacios públicos a través de esquemas de Asociación Público Privada (APP), y aplicación en un proyecto piloto correspondiente al reordenamiento urbanístico y paisajístico de los Sectores 4 y 5 de la ronda urbana del río Guadalajara del Municipio de Buga - Valle del Cauca | **Producto No. 6. – V.1**

DESCRIPCIÓN	Valor
COSTOS GENERALES	431.200.000
GASTOS DE LA PROPUESTA	25.000.000
GASTOS GENERALES	299.632.970
PERSONAL OPERATIVO	929.998.719
COSTOS OPERATIVOS DE OBRA	100.000.000
POLIZAS E INTERVENTORIAS	1.095.831.154
IMPREVISTOS Y UTILIDAD	3.381.421.847
PRE-CONSTRUCCIÓN	1.632.798.523
<b>TOTAL</b>	<b>39.205.344.764</b>

**Figura No. 3**



En la Tabla No. 17 y en la Figura No. 4 se presentan los resultados utilizados de OPEX para alimentar la modelación financiera.

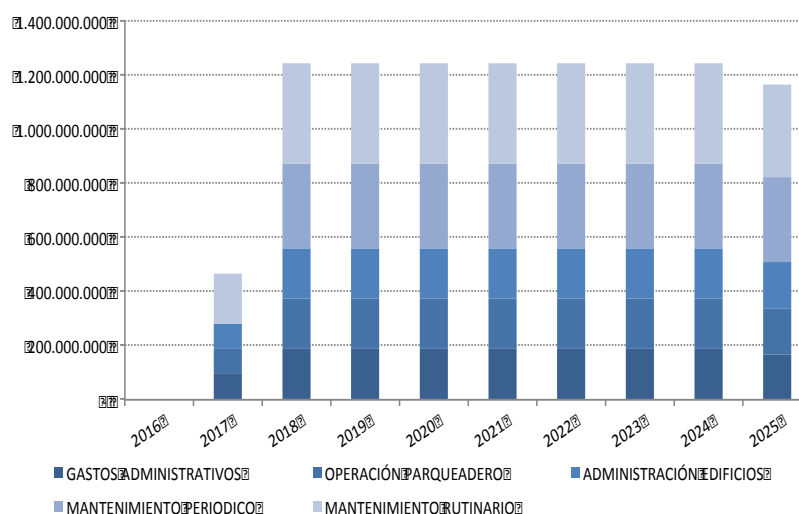
**Tabla No. 17**

Actividad	Valor
-----------	-------

**UNIÓN TEMPORAL APP ESPACIOS PÚBLICOS BUGA | Contrato de Servicios de Consultoría - Análisis de alternativas para el desarrollo y mantenimiento de espacios públicos a través de esquemas de Asociación Público Privada (APP), y aplicación en un proyecto piloto correspondiente al reordenamiento urbanístico y paisajístico de los Sectores 4 y 5 de la ronda urbana del río Guadalajara del Municipio de Buga - Valle del Cauca | Producto No. 6. – V.1**

Actividad	Valor
GASTOS ADMINISTRATIVOS (Equipos, Papelería, Hardware, Software)	1.565.473.078
OPERACIÓN PARQUEADERO	1.565.473.078
ADMINISTRACIÓN EDIFICIOS	1.565.473.078
MANTENIMIENTO PERIODICO	2.504.756.924
MANTENIMIENTO RUTINARIO	3.130.946.155
<b>TOTAL</b>	<b>10.332.122.312</b>

Figura No. 4



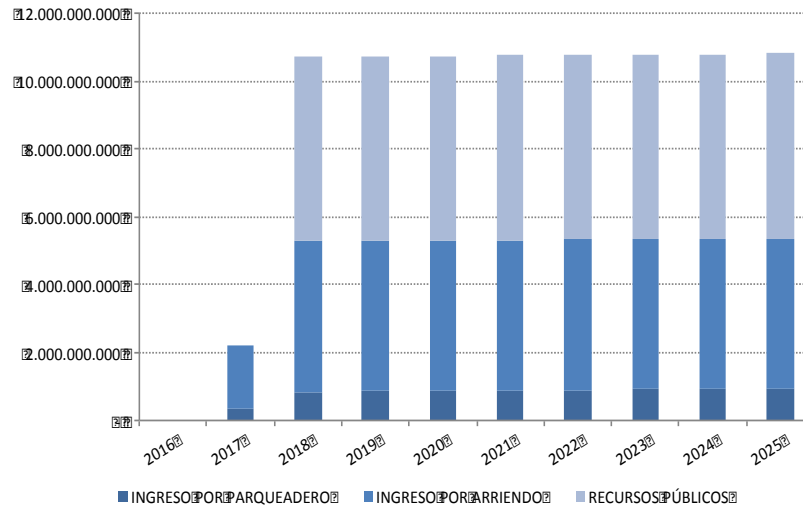
En la Tabla No. 2 y en la Figura No. 5 se presentan los resultados utilizados de INGRESOS para alimentar la modelación financiera.

Tabla No. 2

Descripción	Valor
INGRESO POR PARQUEADERO	7.525
INGRESO POR ARRIENDO	37.224
RECURSOS PÚBLICOS	43.500
<b>TOTAL</b>	<b>88.249</b>

**UNIÓN TEMPORAL APP ESPACIOS PÚBLICOS BUGA | Contrato de Servicios de Consultoría - Análisis de alternativas para el desarrollo y mantenimiento de espacios públicos a través de esquemas de Asociación Público Privada (APP), y aplicación en un proyecto piloto correspondiente al reordenamiento urbanístico y paisajístico de los Sectores 4 y 5 de la ronda urbana del río Guadalajara del Municipio de Buga - Valle del Cauca | Producto No. 6. - V.1**

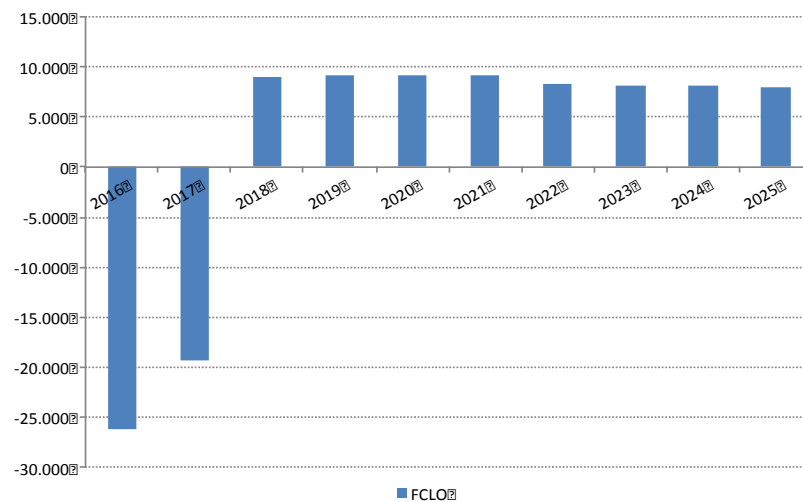
**Figura No. 5**



De igual manera, se relacionan los principales resultados que arroja la modelación financiera.

Teniendo en cuenta condiciones normales de modelación, es decir, sin la activación de riesgos constructivos principalmente, se tiene que la rentabilidad del Flujo de Caja Operacional es de 9,37%, y la rentabilidad del Inversionista oscila entre el 5,10% y el 12,00%. Se presenta en la Figura No. 6 el Flujo de caja operacional del proyecto:

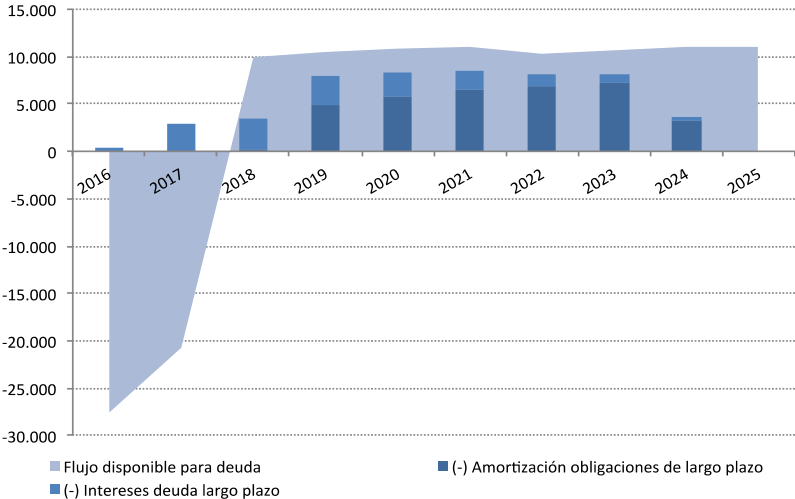
**Figura No. 6**



**UNIÓN TEMPORAL APP ESPACIOS PÚBLICOS BUGA | Contrato de Servicios de Consultoría - Análisis de alternativas para el desarrollo y mantenimiento de espacios públicos a través de esquemas de Asociación Público Privada (APP), y aplicación en un proyecto piloto correspondiente al reordenamiento urbanístico y paisajístico de los Sectores 4 y 5 de la ronda urbana del río Guadalajara del Municipio de Buga - Valle del Cauca | Producto No. 6. – V.1**

La modelación base está solicitando recursos de deuda por un valor de 34.882 millones de Pesos, y recursos de capital por 16.988 millones de pesos; lo que implica una estructura real de capital para el proyecto de 67% deuda y 33% capital. En este punto el modelo no está solicitando recursos de Equity Contingente, al no haberse activado riesgos que representen sobreplazos o sobrecostos sobre la modelación. Se presenta en la Figura No. 7 la gráfica de flujo de la deuda y su cobertura.

Figura No. 7



Toda la información referente a la Modelación Financiera, se encuentra en mayor detalle en el Informe No. 5 – Modelo Financiero.



## **5 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

### **5.1 Conclusiones y recomendaciones de la Fase I**

A continuación se comparte la recopilación de las conclusiones y recomendaciones del equipo asesor generadas como resultado del trabajo realizado en el desarrollo de la Fase I:

En primera medida, UT encuentra que la vinculación de privados en el desarrollo y mantenimiento de espacios públicos a través de esquemas de Asociación Público Privada es viable, en la medida en que ha habido experiencias internacionales exitosas y que la normativa nacional lo permite

Por otro lado, los obstáculos principales a la estructuración de proyectos de espacios públicos se sitúan la incertidumbre jurídica en la mayoría de las ciudades y municipios (a excepción de Bogotá, Cali y Cartagena) en cuanto a la normatividad de AEEP que permitan dar viabilidad al proyecto. La inestabilidad institucional en algunas ciudades provoca que los planes de desarrollo y el POT se conviertan en una barrera al desarrollo de proyectos de iniciativa privada. Es así como el Gobierno Nacional y las administraciones locales deben trabajar de manera conjunta para unificar los instrumentos de esquemas de cooperación y participación público-privada, que cuentan con menores tiempos de tramitación y un marco regulatorio claro.

Consecuentemente, el análisis jurídico debe pasar por un examen tendiente a identificar el instrumento de financiación urbanístico que mejor se adapte a las necesidades del proyecto (impuesto predial unificado, participación en plusvalía, contribución a la valorización, reparto equitativo de cargas y beneficios y bonos de reforma urbana). Posterior a ello, es importante observar con detenimiento el procedimiento que cada instrumento tiene en cuanto a la base gravable, el cálculo de la tarifa y el monto por el cual se pretende financiar el proyecto.

Finalmente, la UT seleccionó los siguiente cuatro proyectos que cuya ejecución puede ser evaluada mediante el mecanismo de APP: i) Plan Medellín Centro en Medellín; ii) Parque Lineal Quebrada La Iglesia en Bucaramanga; iii) Parque Metropolitano Calle 26 - La Reconciliación (Localidad Mártires) en Bogotá; y iv) Plan Parcial Calle 19 en Ibagué.

### **5.2 Conclusiones y recomendaciones de la Fase II**

A raíz de la estructuración técnica y financiera del proyecto, el equipo consultor ha propuesto un proyecto de espacio público correspondiente al reordenamiento urbanístico y paisajístico de los Sectores 4 y 5 de la ronda urbana del río Guadalajara del municipio de Buga – Valle del Cauca que permite:

---

**UNIÓN TEMPORAL APP ESPACIOS PÚBLICOS BUGA | Contrato de Servicios de Consultoría** - Análisis de alternativas para el desarrollo y mantenimiento de espacios públicos a través de esquemas de Asociación Público Privada (APP), y aplicación en un proyecto piloto correspondiente al reordenamiento urbanístico y paisajístico de los Sectores 4 y 5 de la ronda urbana del río Guadalajara del Municipio de Buga - Valle del Cauca | **Producto No. 6. – V.1**

---

- Zonificar la ronda a partir de sus potencialidades paisajísticas y urbanísticas garantizando unidad de criterios e integralidad funcional en toda su extensión.
- Incorporar usos peatonales de carácter recreativo pasivo y activo, culturales y de esparcimiento que permiten la utilización efectiva de las áreas por parte de los ciudadanos, residentes y visitantes.
- Conformar circuitos peatonales con los debidos elementos de enlace (senderos y puentes peatonales) y articulación (plazoletas, zonas de estar y sitios de descanso), en concordancia con las característica topográficas, arborización y sistema de espacio público circundante; previendo las necesidades de accesibilidad de los grupos de población con movilidad reducida.
- Integrar funcional y espacialmente las franjas derecha e izquierda de la ronda utilizando elementos de enlace que además enriquecen formalmente el espacio urbano.
- Definir procesos de redesarrollo urbanístico que posiblemente promuevan la inversión inmobiliaria, la generación de espacio público, la protección del patrimonio arquitectónico y el mejoramiento del equipamiento del Municipio de Buga.
- Adicionalmente, el proyecto contempla la revalorización de monumentos históricos: el Puente de La Libertad, el Parque Bolívar y el Monumento Alejandro Cabal Pombo.
- Finalmente, el proyecto mejora los flujos urbanos norte - sur, la dinámica del sector histórico y comercial, las necesidades de las áreas urbanas consolidadas y las proyecciones de expansión urbana hacia el sur.

## 6 ANEXOS

### 6.1 Anexo No. 1: Banco de Preguntas a Expertos

#### Contextualización y experiencia general:

1. ¿En cuáles proyectos de espacio público y renovación urbana ha participado? ¿Cuál fue su rol?
2. ¿Qué opinión le merece el Aprovechamiento Económico del Espacio Público (AEEP)?
3. ¿Está de acuerdo con que los privados puedan explotar económicamente los espacios públicos?
4. ¿Qué mecanismos de AEEP les gustaría que se aplicaran en Colombia?
5. ¿Qué mecanismos de AEEP no le gustan? ¿Por qué?
6. ¿Qué mecanismos de AEEP cree que se pueden aplicar en Colombia?
7. ¿Considera que el marco normativo actual permite la viabilidad en proyectos de desarrollo urbano de espacio público mediante estructuras de Asociación Público-Privada?
8. ¿En su experiencia, cuál es el principal reto normativo con el que se ha encontrado a la hora de iniciar proyectos de gran envergadura en desarrollo urbano de espacios públicos?
9. ¿Alguna vez ha involucrado al sector privado para proyectos de desarrollo urbano en espacios públicos? En caso afirmativo, ¿cuál fue la figura jurídica que utilizó para ello?
10. ¿Desde su perspectiva como servidor o ex servidor público cuál es el principal factor jurídico de mayor viabilidad a la hora de considerar una Asociación Público Privada en la coyuntura actual para el desarrollo urbano de espacios públicos?
11. ¿Considera que la Asociación Público Privada tendría una buena adaptación en el desarrollo de proyectos de desarrollo urbano en espacios públicos? En el desarrollo de una APP, ¿qué funciones deberían permanecer en cabeza del servidor público por ser consideradas vitales para la función pública?
12. ¿Cuáles serían las principales falencias legales que deben tenerse en cuenta para la creación de proyectos de desarrollo urbano de espacios públicos?

13. ¿Cuáles pueden ser los mayores obstáculos legales y de norma urbana para la constitución de APP en el desarrollo de espacio público urbano?
14. ¿Bajo que figura legal y normativa se podría plantear el aprovechamiento en subsuelo del espacio público?
15. ¿Qué garantías se podrían ofrecer sobre las inversiones realizadas por privados en los casos anteriormente mencionados?
16. ¿Considera viable el desarrollo de Proyectos Público Privados, que tengan como fin el desarrollo de espacios públicos sostenibles y áreas privadas explotables comercialmente?
17. ¿Qué usos considera usted serían los idóneos para generar el adecuado aprovechamiento económico del Espacio Público con el fin de garantizar su sostenibilidad y mantenimiento en el tiempo por parte de un privado?
18. ¿Considera usted que el Aprovechamiento Económico del Espacio Público puede desvirtuar el uso y disfrute colectivo del mismo? ¿Por qué?
19. ¿Los aprovechadores de espacio público que tipo de condiciones deberían tener?
20. ¿El aprovechamiento económico del espacio público debe ser permanente o temporal?

**Experiencia específica:**

21. En su experiencia en proyectos y/o formulación de políticas públicas de desarrollo urbano en espacio público, ¿cuál ha sido el mayor obstáculo en cuanto a reglamentación de financiación, de bienes privados no comerciales, de espacio colectivo en bienes privados, y de espacio colectivo en bienes municipales o estatales?
22. Es importante crear incentivos a la inversión por parte del sector privado (inversionistas, promotores y desarrolladores del proyecto). ¿Qué figura legal se podría usar en este tipo proyectos de desarrollo urbano en espacio público que permitan la transferencia a particulares de la operación y explotación económica de éstos por parte del sector privado?
23. En su experiencia en proyectos y/o formulación de políticas públicas de desarrollo urbano en espacio público ¿cuál ha sido el mayor obstáculo en cuanto a reglamentación de espacio colectivo de libre acceso en bienes privados, municipales y estatales?
24. ¿Cuáles proyectos en los que ha participado fueron exitosos? ¿Por qué?
25. ¿Cuáles no fueron exitosos? ¿Por qué?
26. ¿Cuáles fueron los retos y obstáculos a vencer?

27. ¿Qué habría hecho diferente en estos proyectos?
28. ¿Qué lecciones aprendió?
29. En su experiencia, desde el punto de vista legal, ¿cuáles serían los principales retos a tener en cuenta a la hora de aplicar un modelo innovador de proyectos de desarrollo urbano?

**Ámbito nacional:**

30. ¿En su experiencia, qué ciudades o municipios de Colombia considera han adelantado más en temas de AEEP?
31. ¿Cuáles ciudades o municipios considera los más desarrollados en espacios públicos?
32. ¿Cuáles considera los menos desarrollados?
33. ¿Cuáles cree son los que mayor provecho le pueden sacar a AEEP?
34. El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, hoy MVCT, postuló en un documento guía unos Mecanismos de Sostenibilidad y Financiación del Espacio Público. ¿Ve estos mecanismos compatibles con mecanismos de AEEP?
35. ¿De los mecanismos descritos en el documento del enunciado anterior ve cuáles compatibles entre sí?
36. ¿Conoce usted reglamentaciones específicas en ciudades colombianas frente a la posibilidad de generar aprovechamiento económico de espacio público? ¿Qué opina de ellas?
37. ¿Qué condiciones urbanísticas mínimas considera usted deben tener los espacios públicos que sean objeto de aprovechamiento económico de espacio público?

**Ámbito Internacional**

38. ¿Qué ejemplos de Espacio Público generado en el marco de APP's conoce usted?
39. ¿Conoce usted el marco legal y financiero utilizado?
40. ¿Conoce usted. El marco urbanístico y arquitectónico propuesto?

**UNIÓN TEMPORAL APP ESPACIOS PÚBLICOS BUGA | Contrato de Servicios de Consultoría - Análisis de alternativas para el desarrollo y mantenimiento de espacios públicos a través de esquemas de Asociación Público Privada (APP), y aplicación en un proyecto piloto correspondiente al reordenamiento urbanístico y paisajístico de los Sectores 4 y 5 de la ronda urbana del río Guadalajara del Municipio de Buga - Valle del Cauca | Producto No. 6. – V.1**

**6.2 Anexo No. 2: Oficios y correos electrónicos enviados a las entidades territoriales**

BITÁCORA GESTIÓN MUNICIPIOS										
No.	Municipio	Comunicación DNP		Contacto por parte de la UT		Matriz proyectos y solicitud de información		Gestión adicional		
		Fecha Comunicación	Respuesta	Fecha Contacto	Resultado	Fecha envío UT	Respuesta	Fecha	Acción	Respuesta
1	Bogotá SPD	11 de julio	Respondieron de manera afirmativa, se concertó una cita en la SDP para hablar de la consultoría y compartir matriz de proyectos.	5 de agosto (Reunión)	Se concertó el envío de la matriz de priorización de proyectos.	5 de agosto	Recibida (5 de septiembre)	-25 de agosto a 2 de septiembre -5 de septiembre. -18 de septiembre	-Seguimiento a Dr. Cala. -Solicitud de aclaraciones y complementaciones a matriz recibida. -Recepción de matriz ajustada.	-No hubo respuesta. -Recepción de matriz .
2	Santa Marta	11 de julio	Están interesados, esperan llamada para coordinar entrega de información.	13 de agosto	Llamada del 13 de agosto: manifiestan interés.	13 de agosto	En espera de recepción (20 agosto - fecha esperada)	25 de agosto a 4 de septiembre	Seguimiento telefónico.	No hubo respuesta.
3	Barranquilla	11 de julio	N.A.	19 de agosto	Se envió la matriz de priorización de proyectos.	14 de agosto	En espera de recepción (22 agosto - fecha esperada)	25 de agosto a 4 de septiembre	Seguimiento telefónico.	No hubo respuesta.
4	Cali	11 de julio	N.A.	13 de agosto	Tienen asignada a persona (María Virginia Jordán), y están evaluando el envío de la información.	3 de septiembre	Recibida	-1 de septiembre -5 de septiembre a 9 de septiembre	-Recepción de propuestas de Cali. -Recepción de 4 proyectos.	-Envío es poco explícito, enviarán proyectos en matriz -Eviarón matriz diligenciada para cuatro proyectos.
5	Ibagué	11 de julio	Respondieron de manera afirmativa, postulando tres proyectos.	12 de agosto	Se envió la matriz de priorización de proyectos.	12 de agosto	Recibida	N.A.	N.A.	N.A.
6	Villavicencio	11 de julio	Respondieron de manera afirmativa, postulando tres proyectos.	12 de agosto	DNP envió matriz de priorización de proyectos.	12 de agosto	Recibida	N.A.	N.A.	N.A.
7	Bucaramanga	11 de julio	Respondieron enviando un listado de 6 proyectos con información preliminar	11 de agosto	Se envió la matriz de priorización de proyectos.	11 de agosto	En espera de recepción (15 de agosto fecha esperada).	-5 de septiembre -15 de septiembre	-Conversación con la Arq. Gloria Prana de Secretaría de Planeación, al aclararse el objetivo de la selección de proyectos, informó que los 6 postulados se encuentran en una etapa diferente, razón por la cual no califican para ser considerados en la selección.  -Recepción de proyectos de Findeter, que contiene información adicional de proyecto en Bucaramanga.	-Ee comprometió en enviar información de otro proyecto el 8 de septiembre.  -Información de Findeter es suficiente para hacer selección.
8	Montería	11 de julio	No respondieron oficio, funcionario estaba de vacaciones.	14 de agosto	Se envió la matriz de priorización de proyectos.	14 de agosto	En espera de recepción (20 agosto - fecha esperada)	20 de agosto a 29 de agosto	Seguimiento telefónico a Secretario Montoya.	No hubo respuesta.
9	Medellín	11 de julio	Respondieron de manera afirmativa, según correo Augusto Pinto.	13 de agosto	Tienen asignada a persona, y están evaluando el envío de la información. Se envió la matriz.	13 de agosto	-No se recibió matriz diligenciada, se recibió proyecto "Plan MEDELLÍN Centro".	29 de agosto	Reenvió matriz a Juan Bernardo Lopez.	Matriz recibida 4 de septiembre.
10	Cartagena	11 de julio	N.A.	22 de agosto	Se envió el oficio de DNP y la matriz de priorización de proyectos.	22 de agosto	En espera de recepción (25 agosto - fecha esperada)	25 de agosto a 4 de septiembre	Seguimiento telefónico.	No hubo respuesta.
11	Pereira	11 de julio	No respondieron, están buscando el oficio remitido por DNP.	-13 de agosto -22 de agosto	-Se envió oficio de DNP. -No han asignado responsable, no han manifestado interés.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
12	Bogotá DADEP	11 de julio	Enviaron matriz con proyectos que están estudiando.	N.A.	No hubo gestión. Es entendimiento de la UT que la SPD y no el DADEP es la entidad competente para este tipo de proyectos.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.

### 6.3 Anexo No. 3: Metodología de Selección de Proyectos

La metodología implementada por el equipo de la UT para realizar la priorización de los proyectos y poner a consideración del Comité Técnico los 4 pilotos se desarrolló en dos etapas. La primera, tuvo como objetivo tipificar y clasificar cada uno de los 71 proyectos identificados a partir de evaluación de condiciones habilitantes. Por su parte, la segunda permitió generar el orden de priorización otorgando puntajes a los proyectos que cumplieron con las condiciones habilitantes.

En línea con lo anterior, el desarrollo de la primera etapa permitió la clasificación de los proyectos en dos grupos. El primero se denominó “Proyectos no Preseleccionados” y lo conformaron los proyectos que no cumplieron con la totalidad de las condiciones habilitantes. Por su parte, del segundo grupo hacen parte los proyectos que cumplen con la totalidad de las condiciones habilitantes y fue denominado como “Proyectos Preseleccionados”.

De esta forma, resulta preciso destacar que el cumplimiento de las condiciones habilitantes se definió mediante la aplicación del criterio pasa o no pasa a partir de la evaluación de los siguientes elementos, los cuales han sido previamente compartidos y acordados con el Comité Técnico:

1. Ubicación del Proyecto:
  - a. El proyecto está ubicado en alguno de los 11 municipios acordados con el Comité Técnico.
  - b. El predio se encuentra urbanizado y cuenta con posibilidad de acceso a servicios públicos.
  - c. Existe claridad en la disponibilidad y propiedad del terreno.
2. Probabilidad de materialización:
  - a. La administración local mostró disposición política a partir de: i) la postulación del proyecto y ii) la diligencia con la que respondió a la información solicitada.
  - b. El municipio alertó sobre la posible dificultad en el manejo de los actores involucrados o la población afectada por el proyecto.
3. Tamaño de inversión:

- a. El proyecto tiene un tamaño de inversión esperado que cumple con el nivel mínimo exigido para adelantarlos bajo la estructura de APP.
- 4. Zona libre de amenaza y/o riesgo de inundaciones y desastres:
  - a. La zona del proyecto no presenta riesgos o amenazas ambientales relativas a la remoción en masa o inundación.
- 5. Voluntad presupuestal:
  - a. El municipio ha manifestado estar en disposición de aportar recursos para financiar parcial o totalmente el desarrollo del proyecto a partir de un esquema de asociación público privado.

Una vez definido el grupo de los Proyectos Preseleccionados se avanzó con la ejecución de la segunda fase a partir de la evaluación de cada uno otorgándole una calificación de 0 a 5 en función de los 7 criterios compartidos a continuación. El puntaje global obtenido permitió determinar el orden de priorización.

- 1. Nivel de madurez en estructuración del proyecto:
  - a. El proyecto se encuentra definido de manera clara y completa.
  - b. La necesidad del proyecto está justificada.
  - c. El proyecto cuenta con diseños básicos o definiciones volumétricas generales.
  - d. Existen estudios de perfectibilidad técnica y/o legal y/o financiera del proyecto.
- 2. Alineación del proyecto con los instrumentos de planeamiento y gestión:
  - a. El proyecto tiene posibilidad de articularse y relacionarse con proyectos estructurales del POT.
  - b. El proyecto evaluado es resultado de las cargas derivadas de un proceso de urbanización o de un instrumento de planeamiento aprobado a la luz del POT vigente.
- 3. Déficit cuantitativo y cualitativo de espacio público en municipio e impacto de proyecto:
  - a. El proyecto generará un impacto en los índices cuantitativos y cualitativos de espacio público a nivel local y/o nacional.
- 4. Relevancia patrimonial, histórica y ambiental del proyecto:



- a. El proyecto permite la identificación simbólica, la expresión y la integración cultural de la población.
  - b. El proyecto genera impactos positivos en el cuidado y mantenimiento del medio ambiente.
5. Posibilidad de generar aprovechamiento económico de espacio público:
- a. La normatividad vigente del municipio permite el uso y aprovechamiento económico del espacio público.
  - b. El proyecto propicia el aprovechamiento económico del espacio público optimizando el uso de recursos estatales.
6. Sostenibilidad del Proyecto:
- a. El proyecto es razonable en el mediano y largo plazo desde el punto de vista técnico y económico.
7. Impacto social y población beneficiada:
- a. El proyecto beneficia socialmente a población vulnerable o de menores estratos.

El otorgamiento del puntaje a cada proyecto a partir de la aplicación de las condiciones de evaluación anteriormente definidas se realizó en función de la información compartida por los municipios, asumiendo una distribución uniforme entre la ponderación de los criterios y según la experiencia, percepción y criterio de los miembros del equipo asesor y no mediante la aplicación de indicadores numéricos desarrollados a partir de modelos cuantitativos. Esta aproximación es consecuente con la metodología implementada en la herramienta de análisis multicriterio.

#### **6.4 Anexo No. 4: Producto No. 6 en medio magnético**