



NIT: 805.024.523-4

INVITACIÓN A COTIZAR

Dando cumplimiento al numeral **30.4 Procedimiento** de la **CLAUSULA TRIGÉSIMA: Contratación Con Solicitud Privada** del estatuto de contratación vigente de la **EMRU E.I.C.**, se invita a cotizar a los interesados en participar en el proceso de selección que se describe a continuación:

1 DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO A ADQUIRIR:

Consultoría para la estructuración técnica (gestión de suelo) y financiera del “Distrito Calinteligente: Ciudad Paraíso.

2 CONDICIONES TÉCNICAS DEL SERVICIO:

2.1. ALCANCES DE LA PROPUESTA

2.1.1. Objetivo General

Estructurar y ejecutar las acciones, procedimientos, mecanismos e instrumentos de gestión de suelo y financiación asociados para la Creación de un Distrito Naranja – Área de Desarrollo Naranja dentro del proyecto de renovación urbana Ciudad Paraíso, para estimular y fortalecer el desarrollo económico de las actividades culturales, creativas y de innovación tecnológica a través de la creación del Distrito de Innovación Naranja.

2.1.2. Objetivos Específicos

1. Desarrollo de todas las actividades necesarias para la formulación, ubicación y creación de un ADN (área de desarrollo naranja).
2. Definir los beneficios normativos y tributarios para estimular la localización de actividades culturales y creativas en el Distrito Naranja, interactuando dentro del ecosistema de innovación digital de la estrategia de ciudad inteligente “Cali Inteligente”
3. Definir y diseñar los mecanismos de financiación para la sostenibilidad del Distrito Naranja
4. Establecer las condiciones que posibiliten la localización del Edificio de la ciudad inteligente y su respectivo Centro de Control y Operación dentro del Distrito Naranja y su cierre financiero.
5. Definir un modelo de implementación del Distrito de Innovación Naranja en su componente jurídico institucional, económico, de gestión, urbanístico y financiero, con sus aspectos de valoración de flujos de caja y estimaciones de sensibilidad y soporte en todos los ámbitos de planificación financiera.
6. Acompañar a la EMRU en la aprobación del Distrito de Innovación Naranja ante el Ministerio de Cultura.

 Edificio Fuente Versailles Av. 5AN No. 20N-08 Oficina 801 Tel: 660 25 60 – 660 25 62 - 6607540

E-mail: administracion@emru.gov.co Santiago de Cali - Colombia

NIT: 805.024.523-4

2.2. Actividades para la creación de un Área de Desarrollo Naranja – Distrito de Innovación Naranja

Para la construcción del modelo de gestión para la concreción del Distrito de Innovación Naranja dentro del Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago de Cali, se propone realizar una lectura integral institucional, conceptual, y de reportes y registros administrativos cualitativos o cuantitativos que permitan establecer el soporte para la clasificación de requerimientos normativos, físicos (arquitectónicos y urbanísticos) y urbanos, así como los componentes normativos y financieros del cierre del negocio para su implementación.

Este trabajo se sustenta en una definición estratégica para alojar actividades productivas de innovación y las expresiones artísticas y culturales, las cuales se pueden caracterizar a partir de informes y estudios institucionales, caracterización según los procesos de encadenamiento productivo de la ciudad y la evaluación de los procesos de aglomeración o clusterización de actividades presentes en la región y la ciudad.

Lo anterior se soportará en aportes conceptuales que alimentan la caracterización de los requerimientos y cualidades de las actividades productivas a desarrollar e incentivar, así como la determinación de los insumos del proceso de planificación el territorio.

Para el logro de este objetivo, la consultoría se divide en 2 etapas principales:

2.2.1. Etapa 1: Establecer y organizar el Distrito Naranja

Para esta esta etapa se realizará un análisis en 6 fases:

Fase 1: Marco legal nacional y procesos de análisis estratégico de normativa y políticas distritales, que permita sintetizar los componentes de innovación y la estructura naranja en todas sus expresiones, para articularlas como criterios institucionales no aleatorios.

Fase 2: Evaluación de las políticas y normas distritales para concretar las actividades, en el marco de los procesos de territorialización y caracterización ya realizadas por la administración.

Fase 3: Territorialización y concreción geográfica de las actividades para análisis de encadenamientos hacia delante y hacia atrás. Incluye la delimitación geográfica del DIN.

Fase 4: Articulación con formas de uso.

Fase 5: Concreción físico espacial con condiciones óptimas de uso

Fase 6: Definición del modelo de gestión



NIT: 805.024.523-4

Fase 7: Definición del modelo de implementación

A continuación, se indican las actividades y productos relacionados con esta etapa.

No.	Actividad	Producto
1	Definir la base normativa e institucional para la conformación del Distrito de Innovación Naranja.	Documento de base normativa e institucional: Define las características de las construcciones y de los entornos urbanísticos que le son necesarias a las actividades productivas de análisis y a su entorno para mejorar su aprovechamiento económico y urbanístico, definiendo, el conjunto de usos complementarios, sustitutos, restringidos y prohibidos para potenciar las actividades productivas y el entorno inmobiliario. Así mismo, un documento que establezca jurídicamente los instrumentos de gestión de suelo que se determinen como idóneos, necesarios y eficientes para la debida ejecución del proyecto Distrito de Innovación Naranja.
2	Definir los requerimientos físicos de las construcciones y los entornos urbanísticos del Distrito de Innovación Naranja.	Documento de requerimientos físicos: Define las características de las construcciones y de los entornos urbanísticos que le son necesarias a las actividades productivas de análisis y a su entorno para mejorar su aprovechamiento económico y urbanístico, definiendo el conjunto de usos complementarios, sustitutos, restringidos y prohibidos para potenciar las actividades productivas y el entorno inmobiliario.
3	Definir los requerimientos urbanos del Distrito de Innovación Naranja	Documento de requerimientos urbanos: definir las características de bienes públicos e infraestructura que son necesarias para el buen funcionamiento del modelo urbano propuesto, con base en el conjunto de usos definidos como estratégicos.
4	Definir los instrumentos y mecanismos de gestión que son requeridos para garantizar la sostenibilidad del Distrito de Innovación Naranja	Documento de requerimientos de gestión: Establecer la hoja de ruta que permita definir los requerimientos normativos, niveles institucionales y requerimientos de asociación o de acción pública o privada para que las propuestas de requerimientos físicos y urbanos puedan lograrse en los territorios definidos como estratégicos.



NIT: 805.024.523-4

No.	Actividad	Producto

2.2.2. Etapa 2. Definir el modelo de implementación y financiación del Distrito de Innovación Naranja

Con base en la determinación del modelo de gestión, se desarrollará como base conceptual, la hoja de ruta de la implementación del Distrito de Innovación Naranja. Para ello se considera pertinente habilitar la posibilidad de desarrollar procesos de titularización de rentas futuras en operaciones fuera de caja, para proyectar, anticipar y definir un modelo financiero que anticipe el comportamiento de los ingresos futuros por tributos como el predial u otros, que permitan apalancar el ADN.

Una vez definido el modelo de implementación, se buscará definir un modelo de financiación del Distrito de Innovación Naranja. Entre las formas que se analizarán son los Bonos TIF que es una titularización del incremental de la zona de renovación urbana y se encuentran reglamentados de la siguiente forma:

ARTÍCULO 278°. INSTRUMENTO PARA LA FINANCIACIÓN DE LA RENOVACIÓN URBANA. Los municipios de categorías especial, 1 y 2, que gestionen sus propios catastros directamente o a través de esquemas asociativos territoriales y que cumplan con criterios de eficiencia en el recaudo del impuesto predial definidos por el Gobierno nacional, podrán financiar infraestructura urbana vinculada a los proyectos estratégicos de renovación urbana contemplados en sus planes de ordenamiento territorial y planes de desarrollo territorial, a través de la titularización de la totalidad o parte de los mayores valores de recaudo futuro del impuesto predial que se genere en las zonas de influencia de los respectivos proyectos estratégicos de renovación urbana durante el período necesario para cubrir el monto de la emisión.

Para estos efectos, el mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial que se genere en las zonas de influencia de los respectivos proyectos estratégicos de renovación urbana se cederá como aporte de la entidad territorial a los patrimonios autónomos autorizados por el artículo 121 de la Ley 1450 de 2011, los cuales podrán realizar la respectiva titularización y ejecutar el proyecto de renovación urbana, sin sujeción a la limitación prevista en el artículo 76 de la Ley 617 de 2000. Tales recursos se considerarán como un menor valor del ingreso por concepto de impuesto predial, se descontarán de la capacidad de endeudamiento y por ende no se reflejarán en el presupuesto de gastos de la entidad territorial.

Para la autorización de la titularización del recaudo futuro del impuesto predial y del aporte al fideicomiso de las rentas a ceder para el desarrollo de los proyectos, por parte de los concejos municipales o distritales, las entidades territoriales

NIT: 805.024.523-4

PARÁGRAFO. Los procesos de titularización de que trata el presente artículo quedarán excluidos de la autorización del Ministerio de Hacienda y Crédito Público a que hace referencia el inciso 2 del artículo 3 de la Ley 358 de 1997.

Los TIF, entonces, son un vehículo de financiamiento público utilizado por el gobierno para financiar los costos de desarrollo inmobiliario con el fin de:

- Incentivar a los desarrolladores a construir edificios u otras mejoras privadas
- Pagar los costos tales como calles, aceras, agua y alcantarillado, remediación ambiental y otras mejoras / infraestructuras públicas que de otro modo no serían asequibles para el municipio
- Aumentar el inventario de viviendas asequibles
- Canalizar el financiamiento hacia mejoras en áreas con problemas (arruinadas) o subdesarrolladas donde el desarrollo no ocurriría
- Proporcionar incentivos generales de desarrollo económico
- Canalizar recursos futuros para obras publicas inmediatas

Un "incremento" de impuestos es la diferencia entre la cantidad de propiedades y/o los ingresos por impuestos a las ventas recaudados antes y después de que un distrito sea designado como elegible para TIF.

Cuando se construye un nuevo edificio, el valor de mercado de la propiedad y los impuestos a la propiedad generalmente aumentan y las nuevas tiendas pueden generar nuevos impuestos sobre las ventas.

- Construcción de un nuevo edificio en un paquete sin desarrollar
- Reemplazar edificios viejos con edificios nuevos y más grandes, recuperación de zonas históricas.
- En ambas instancias, el valor de mercado de la propiedad aumentará porque las mejoras agregan valor al paquete

A continuación, se indican las actividades y productos relacionados con esta etapa.

No.	Actividad	Producto
1	Definir el modelo de implementación de Distrito de Innovación Naranja	Documento con un modelo de implementación con su componente jurídico institucional, económico, de gestión, urbanístico y financiero, con sus aspectos de valoración de flujos de caja y estimaciones de sensibilidad y soporte en todos los ámbitos de planificación financiera.
2.	Modelo de financiación del Distrito de	Documento de Estructuración financiera y jurídica del mecanismo de pignoración del predial – TIF (tax incremental



NIT: 805.024.523-4

	Innovación Naranja	Financing) – cobro o aportes por edificabilidad adicional y mayores valores de recaudo futuro generados en las zonas de influencia de proyectos de renovación urbana, para su uso en el marco del proyecto del Distrito de Innovación Naranja.
--	--------------------	--

3 PLAZO EN QUE SE REQUIERE EL SERVICIO:

Desde la firma del acta de inicio hasta el 31 de diciembre de 2020.

4 PLAZO PARA COTIZAR

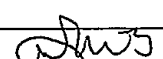
Desde la publicación en página web hasta el 26 de octubre de 2020 a las 3:00 p.m. al correo electrónico recepcion@emru.gov.co

5 COTIZACIÓN

La cotización se deberá adjuntar al correo electrónico, en donde especifique nombre de la persona natural y/o jurídica, NIT o número de Cédula, teléfono y correo electrónico de contacto, y diligenciar la siguiente información:

DESCRIPCIÓN	VALOR COTIZADO
Consultoría para la estructuración técnica (gestión de suelo) y financiera del "Distrito Calinteligente: Ciudad Paraíso.	
VALOR TOTAL	


YECID GENARO CRUZ RAMÍREZ
 Gerente

	Nombre	Cargo / Actividad	Firma
Proyectó	Andrés Fernando Arellano Cortés	Abogado Contratista	
Revisó	Diana Mercedes Holgín	Abogada Contratista	
Aprobó	Carlos Andrés Argoty Botero	Jefe de Oficina Asesora de Planeación	

Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y, por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma.