

## ESTUDIO PREVIO CONSULTORIA

### A. IDENTIFICACION DEL ESTUDIO

<b>ENTIDAD</b>	EDUBAR S.A.
<b>DEPENDENCIA QUE PROYECTA</b>	Dirección de Desarrollo Regional y Urbano
<b>DEPENDENCIA A LA QUE SE DIRIGE</b>	Gerencia General
<b>FECHA</b>	Febrero 1 de 2.010
<b>OBJETO DEL ESTUDIO PREVIO</b>	Definir y sustentar la necesidad para la contratación de los servicios de una firma Consultora para la realización de avalúos correspondientes al espacio público (vías, andenes y áreas de cesión) que ocupa el Proyecto de La Unidad de Actuación Urbanística Parque Industrial y Portuario PIPCA, localizado en el sector Barranquillita .

### B. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD (Numeral 1º Art. 3 Decreto 2474 de 2.008)

En el marco del Plan Parcial Barranquillita, Barlovento y La Loma, adoptado por la Administración Distrital mediante decreto 0123 de Julio 17 de 2005, se adelanta mediante el Instrumento de Unidad de Actuación Urbanística, acorde con la Ley 388 de 1998, el proyecto denominado Parque Industrial y Portuario del Caribe PIPCA.

Que acorde con los lineamientos de la política urbana nacional y comercial este proyecto resulta de vital importancia para dotar de la infraestructura requerida por la ciudad para mejorar su capacidad y demanda logística, dada las condiciones estratégicas del Distrito Portuario. En este orden de ideas el proyecto enmarcado bajo los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que los regulan como lo es el Plan Parcial de Barranquillita, Barlovento y la Loma, requiere para su funcionamiento de un área pública conformada en su totalidad por vías secundarias de la malla vial de la ciudad en un sector que se encuentra urbanísticamente deprimido, con una vialidad inoperante por su condición de deterioro y un tráfico casi inexistente, pero con un gran potencial para el desarrollo de proyectos industriales y portuarios como el Parque Industrial y Portuario del Caribe PIPCA.

Que la implementación del macroproyecto de manera integral requiere de los espacios públicos localizados al interior de la UAU, objeto de la integración inmobiliaria, en concordancia con la propuesta urbana aprobada mediante Resolución No 164 de 2007 por la cual se concedió licencia urbanística de urbanización, y se constituiría en verdadero generador de bienestar, por sus implicaciones en materia socioeconómica y fuente del desarrollo de la zona, dentro de los lineamientos del Plan Parcial.

Que El Parque Industrial y Portuario del Caribe, PIPCA está localizado entre las carreras 43 y 51, y desde la Calle 5 hasta la orilla del río Magdalena, a la altura del kilómetro 18 por la ribera occidental en un área integrada por 27 predios, incluidos los espacios públicos o la trama urbana local. El proyecto cuya extensión será de 47,5 hectáreas (475.000 metros cuadrados), está constituido por 124.000 metros cuadrados de zona portuaria, 150.000 metros cuadrados de zona franca y 40.000

metros cuadrados de zona de operaciones logísticas, además de zonas verdes y áreas de movilidad y parqueo

Que Para efectos de identificar y cuantificar las áreas de espacio público que quedan dentro del polígono de la Unidad de Actuación Urbanística Parque industrial y Portuario del Caribe PIPCA, se conformó un equipo técnico entre las Secretarías de Planeación Distrital y Educar S.A., con el propósito de elaborar un inventario del espacio público que requiere el parque y que acorde con la Ley debe ser sustituido al Distrito. El equipo calificó las condiciones de las vías, su transitabilidad, dimensión y su importancia actual en el conjunto de la trama urbana local.

Que para efectos de desarrollar la Sustitución, se deben tener en cuenta las leyes, Decretos nacionales y Distritales y fuentes auxiliares como la Jurisprudencia que han regulado este tipo de acciones, tales como:

- Constitución Política de Colombia
- Ley 9 de 1989
- Ley de 388 de 1997
- Decreto 2181 de 2006
- Decreto Nacional 1504 de 1998
- Resolución Nacional 762 de 1998. IGAC.

Que el artículo 4º del Decreto Nacional 1504 de 1998 consagró la posibilidad de variar el destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público, a través de los planes de ordenamiento territorial o de los instrumentos que los desarrollen, siempre que sean sustituidos por otros de características y dimensiones equivalentes o superiores, atendiendo, entre otros criterios, los de calidad, accesibilidad y localización.

Que el Artículo 26 de la Resolución Nacional 762 de 1998, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, establece:

*"Artículo 26. Avalúo de áreas de cesión. Cuando sea necesario evaluar las áreas de cesión, para efectos de compensación, según lo autorizado en el artículo 7º de la Ley 9ª de 1989, el avalúo debe realizarse a valores comerciales del terreno urbanizado, así el terreno al momento del avalúo se encuentre en bruto."*

El pago compensatorio descrito en el Artículo 1º del presente Decreto, será igual al valor del avalúo comercial o comercial dotacional del m2 del predio, según sea el caso, multiplicado por el área total de la zona de uso público objeto de la sustitución.

Que se realizó un análisis donde se efectuó una revisión de la delimitación general y de cada uno de los predios que integran la Unidad de Actuación Urbanística **PARQUE INDUSTRIAL Y PORTUARIO DEL CARIBE PIPCA** .

Para ello se tuvieron en cuenta los siguientes insumos:

- Levantamiento topográfico general.
- Proyecto presentado ante Curaduría urbana No. 1 para la obtención de la Licencia de urbanismo.
- Resolución No. 164 de 2007 de la misma curaduría.
- Folios de matrícula de cada una de los predios.
- Imágenes satelitales.

Que con base a la información en la información anterior se realizó un Registro topográfico Vial que comprendió el levantamiento con cinta métrica por cuadra, de cada una de las vías y andenes que hacen parte del área de Delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística.

Que La Alcaldía el Distrital adoptó mediante Decreto No 0009 de 2010 "POR EL CUAL SE SUSTITUYEN UNOS BIENES DE USO PUBLICO DENTRO DE LA EJECUCIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANISTICA PARQUE INDUSTRIAL Y PORTUARIO DEL CARIBE -PIPCA".

### **C. DESCRIPCION DEL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES ESENCIALES, Y LA IDENTIFICACION DEL CONTRATO A CELEBRAR.**

(Numeral 2 Artículo 3 Decreto 2474 de 2.008)

#### **CONDICIONES DEL CONTRATO A CELEBRAR**

De conformidad con lo establecido en el artículo 2 del Decreto 3576 de 2009, se publicara una invitación pública en la página web de EDUBAR, para que participen las diferentes Lonjas de la ciudad a fin de seleccionar un Avaluador para suscribir un contrato de consultoría, teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

- OBJETO: La elaboración por parte de EL CONSULTOR de avalúos comerciales de los espacios públicos (vías, andenes y áreas de cesión), ubicados en el sector de Barranquillita, entre las carreras 43 y 51, y desde la Calle 5 hasta la orilla del río Magdalena, a la altura del kilómetro 18 por la ribera occidental en un área integrada por 27 predios, incluidos los espacios públicos o la trama urbana local.
- ALCANCE: El alcance del objeto del presente contrato comprende la elaboración de los avalúos del espacio público con base en el documento técnico denominado Registro Topográfico vial, RT- VIAS UAU PIPCA ", elaborado por la Unidad de Desarrollo Territorial de fecha Enero de 2010 y en las actividades señaladas en el documento "Términos para entregar los Avalúos Proyecto Espacio Público Unidad de Actuación Urbanística PIPCA, en el Sector de Barranquillita", elaborado por la Unidad de Reasentamiento y Adquisición Predial.
- ACTIVIDADES ESPECIFICAS:
  - a. Ejecutar el objeto del presente contrato en los términos convenidos.
  - b. Utilizar únicamente personal idóneo y calificado en el estudio objeto del presente contrato y mantener a disposición de **EDUBAR S.A.** la documentación que acredite tales calidades.
  - c. Ajustar los avalúos cuando la entidad contratante así lo requiera, de acuerdo a las variaciones que se presenten en las áreas.
  - d. Velar por la adecuada y correcta ejecución del contrato.
  - e. Utilizar todos sus conocimientos e idoneidad profesional en la debida asistencia y apoyo a EDUBAR S.A.
  - f. Obrar con suma diligencia en los asuntos encomendados.
  - g. Guardar la debida reserva y confidencialidad sobre la información y documentos que por razón de este contrato llegare a conocer.
  - h. Estar afiliado al Sistema General de Seguridad Social en Pensiones, en Salud, y a una A.R.P (Administradora de Riesgos Profesionales), así como acreditar ante EDUBAR S.A. el pago de dichos aportes y todo de conformidad con lo establecido en el Decreto 1703 de 2002 y en la ley 797 de 2003.

- **PLAZO DE EJECUCION:** El contrato tendrá una duración de quince (15) días hábiles, contados a partir del Acta de Inicio.
- **SUJECCIÓN PRESUPUESTAL:** El valor del contrato se encuentra amparado en el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No 000045 del 29 de Enero de 2.010.
- **PRESUPUESTO ESTIMADO:** El monto estimado de la labor es de VEINTIDOS MILLONES CUARENTA MIL PESOS M/CTE (\$22.040.000)
- **FORMA DE PAGO:** EDUBAR cancelará al CONSULTOR el valor del contrato así: El Cien por Ciento (100%) del valor del contrato será cancelado con la presentación de la factura correspondiente, acompañada del acta de recibo final de los avalúos a satisfacción de EDUBAR. Para tal efecto el acta de Recibo final será suscrita entre el Administrador del contrato y EL CONSULTOR.  
**ANTICIPO:** EDUBAR S.A. concederá al CONSULTOR un anticipo equivalente al Cincuenta por Ciento (50%) del valor del contrato. Este anticipo será amortizado en forma definitiva con el pago único que haga EDUBAR.
- **RIESGO DE LA CONTRATACION.** Efectuado el análisis de riesgos de la presente contratación se encuentra que las actividades a contratar corresponden a la prestación de un servicio de consultaría en la realización de avalúos comerciales.

Respecto al consultor, el riesgo que los datos suministrados por EDUBAR S.A. para realizar los avalúos no sean los correctos, por lo que estos deberán verificar los levantamientos topográficos y los estudios de títulos.

- **SUPERVISOR O ADMINISTRADOR DEL CONTRATO.** Harán las veces de administrador o supervisor del contrato la Dirección de Desarrollo Regional y Urbano y el Jefe de la Unidad de Adquisición Predial y Reasentamiento.

#### **D. FUNDAMENTOS JURIDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN**

- Artículo 3 del Decreto 2474 de 2.008.
- Artículo 2 del Decreto 3576 de 2.009

#### **E. OTROS ASPECTOS**

- . Anexos
  - Certificado de Disponibilidad Presupuestal

Atentamente,

**RAMON VIDES GALVAN**  
**DIRECTOR DE DESARROLLO REGIONAL Y URBANO**

Proyectó. Libardo Cháves Barrios