CONTRATO**:**	MP-1864-2022
CONTRATISTA:	GEOVALORES S.A.S. NIT No. 900.738.463-1
OBJETO:	Contratar la consultoría para realizar el proceso de gestión predial de conformidad con la normatividad vigente para la adquisición de los bienes inmuebles requeridos en los proyectos de infraestructura del municipio de Palmira, Valle del cauca
SUPERVISOR:	Sergio Andrés Díaz Pinto
VALOR DEL CONTRATO:	$33.020.000
FORMA DE PAGO:	20% a la entrega del cronograma de actividades y el 80% restante al recibido a satisfacción por el supervisor del contrato
PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO:	Hasta el 17 de abril de 2023
VALOR DE LA ADICIÓN:	$ 16.505.300
SUSPENSIÓN N° 1	15 de Diciembre de 2022
TIEMPO DE LA SUSPENSIÓN N° 1	18 días
SUSPENSIÓN N° 2	02 de Enero de 2023
TIEMPO DE LA SUSPENSIÓN N° 2	28 días
SUSPENSIÓN N° 3	30 de Enero de 2023
TIEMPO DE LA SUSPENSIÓN N° 3	16 días
TIEMPO DE LA PRÓRROGA	Hasta el 30 de mayo de 2023
FECHA PRESENTE INFORME	28 de Marzo de 2023

CONSIDERACIONES:

El presente documento corresponde al informe de supervisión realizado al contrato de consultoría por parte del Supervisor Sergio Andrés Díaz Pinto, que busca describir las actividades desarrolladas en su cumplimiento de conformidad con el análisis documental de los soportes allegados por el contratista y expedir la recomendación para la prórroga del contrato.

CONDICIONES DEL CONTRATO Y AVANCE HASTA LA FECHA

El Municipio de Palmira a través de la Secretaría de Infraestructura, Renovación Urbana y Vivienda celebró el Contrato de Gestión Predial MP-1864-2022 con GEOVALORES SAS cuyo objeto es “Contratar la consultoría para realizar el proceso de gestión predial de conformidad con la normatividad vigente para la adquisición de los bienes inmuebles requeridos en los proyectos de infraestructura del Municipio de Palmira, Valle del Cauca”.

El Contrato de Gestión Predial MP-1864-2022 fue celebrado el 15 de Noviembre de 2022 con plazo de ejecución de un mes que culminaba el día 15 de Diciembre de 2022 de conformidad con la cláusula sexta del contrato, el cual tiene acta de inicio de fecha 30 de Noviembre de 2022.

De acuerdo al objeto del contrato, durante el mes de Noviembre y Diciembre se realizaron las siguientes actividades por parte del contratista que se relacionan a continuación:

1. Presentación de un plan de trabajo con cronograma incluido para la realización de cada una de las actividades contractuales por parte del contratista GEOVALORES SAS a partir de la suscripción del acta de inicio en fecha 30 de Noviembre de 2022 como condición para el pago del 20% del valor del contrato de conformidad con la cláusula quinta.

2. Presentación de póliza de cumplimiento del contrato la cual se encuentra aprobada en el SECOP.

3. Remisión del listado de profesionales establecidos en el contrato con las hojas de vida y anexos.

4. Gestiones del contratista atinente a la remisión de derechos de peticiones a diferentes entidades como el Gestor Catastral y la Oficina de Instrumentos Públicos de Palmira solicitando información necesaria para la ejecución del contrato.

5. Visita e inspección a los predios por parte del contratista.

Respecto de las peticiones presentadas, me permito detallar la siguiente información:

- Derecho de petición presentado el día 05 de Diciembre de 2022 a las 03:48PM ante el Gestor Catastral de Palmira Go Catastral solicitando las fichas catastrales de los predios con folios

378-166339, 378-13330, 378-86538. **Con respuesta.**

- Derecho de petición presentado el día 05 de Diciembre de 2022 a las 04:30PM ante la Oficina de Instrumentos Públicos solicitando copia del Auto 22 del 19 de Mayo de 2021 y el Auto 46 del 12 de Agosto de 2022 atinente a las investigaciones de la Contraloría sobre el predio con folio de matrícula inmobiliaria 378-86538. **Con respuesta.**
- Nota Interna dirigida a la Secretaría de Planeación con Radicado NI20220007611 del 07 de Diciembre de 2022 radicada en el Módulo de Gestión Documental SIIFWEB solicitando la gestión de derechos de petición ante el Gestor Catastral, Instrumentos Públicos y el señor Alcalde atinente a información necesaria para la ejecución del contrato respecto de los predios con folios de matrícula 378-137114, 378-149855 de conformidad con el impedimento aceptado al Secretario de Infraestructura y delegación a la Secretaria de Planeación mediante Decreto N° 177 del 08 de Julio de 2022 expedido por el Alcalde Municipal. **Con respuestas parciales de la Oficina de Instrumentos Públicos y el Gestor Catastral.**

Que a la fecha del presente Informe se encuentran parcialmente cumplidas y recibidas a satisfacción las obligaciones establecidas y/o ajustadas en el mismo, y por lo tanto el balance fiscal del contrato presenta las siguientes cifras:

ESTADO FISCAL DEL CONTRATO

VALOR DEL CONTRATO	$33.020.000	$33.020.000 (100%)
VALORES CANCELADOS AL CONTRATISTA		$6.604.000 (20%)
SALDO POR PAGAR AL CONTRATISTA		$26.416.000 (80%)
SALDO A FAVOR DEL MUNICIPIO		$0
SUMAS IGUALES	$33.020.000	33.020.000

Teniendo en cuenta el contenido y el cumplimiento parcial de las obligaciones en el Contrato MP-1864-2022, dejo constancia que no existe controversia alguna.

SUSPENSIÓN N° 1

Mediante comunicación de fecha 15 de Diciembre de 2022, el representante legal del contratista GEOVALORES SAS solicitó la suspensión del contrato argumentando que dadas las gestiones realizadas con la presentación de derechos de petición a diferentes entidades como el Gestor Catastral y la Oficina de Instrumentos Públicos de Palmira, no se había obtenido la información solicitada hasta la fecha, la cual se encuentra sujeta a los términos de respuesta establecidos en la Ley 1755 de 2015 que regula el derecho de petición, siendo imposible el cumplimiento total del contrato a la fecha de su terminación (15 de

Diciembre de 2022, por lo que se suspendió el contrato mediante Acta de Suspensión N° 1 de fecha 15 de Diciembre de 2022 suscrita por el Secretario de Infraestructura, Renovación Urbana y Vivienda, el contratista y el supervisor del contrato.

PRÓRROGA DE LA SUSPENSIÓN N° 1

Dado que no se había logrado recopilar la información necesaria para la ejecución del contrato, toda vez que la Oficina de Instrumentos Públicos no había expedido la respuesta al derecho de petición presentado en fecha 05 de Diciembre de 2022 y teniendo en cuenta que dos de los predios objeto de la gestión predial del contrato pertenecen a familiares del Secretario de Infraestructura, el Alcalde Municipal mediante Decreto N° 177 del 08 de Julio de 2022 aceptó el impedimento presentado por el Ingeniero Giancarlo Storino González y delegó en la Secretaría de Planeación la gestión de todos los trámites concernientes a la gestión predial de los predios con folios de matrícula inmobiliaria 378-137114 y 378-149855 sobre los cuales el Secretario de Infraestructura se encuentra impedido para el trámite.

En este sentido, la información requerida sobre estos dos predios para la ejecución del contrato se encontraba en proceso de gestión por parte de la Secretaría de Planeación, no teniendo en ese entonces la documentación para la ejecución total del contrato.

Por los motivos expuestos se suscribió el Acta de Prórroga a la Suspensión N° 1 en fecha 02 de Enero de 2023 por parte del Secretario de Infraestructura, el contratista y el supervisor del contrato por un término de 28 días hasta el 30 de enero de 2023.

PRÓRROGA DE LA SUSPENSIÓN N° 2

Teniendo en cuenta que no se ha recopilado toda la información requerida para la ejecución del contrato, en razón a que la Oficina de Instrumentos Públicos no había emitido respuesta al derecho de petición presentado en fecha 05 de Diciembre de 2022, el cual fue reiterado el 21 de Diciembre de 2022 y el 11 de Enero de 2023, sin tener respuesta alguna hasta entonces.

Por motivo que dos de los predios objeto de la gestión predial del contrato pertenecen a familiares del Secretario de Infraestructura Ingeniero Giancarlo Storino González, el Señor Alcalde Municipal mediante Decreto N° 177 del 08 de Julio de 2022 aceptó el impedimento manifestado por el Secretario de Infraestructura y delegó en la Secretaría de Planeación la gestión de todos los trámites concernientes a la gestión predial de los predios con folios de matrícula inmobiliaria 378-137114 y 378-149855 sobre los cuales el Secretario se encuentra impedido para el trámite.

La información requerida sobre estos dos predios para la ejecución del contrato se encontraba en proceso de gestión por parte de la Secretaría de Planeación, la cual no había sido suministrada en ese entonces por la Oficina de Instrumentos Públicos y el Gestor Catastral.

El contratista GEOVALORES S.A.S. solicitó en fecha 28 de Diciembre de 2022 la prórroga del Contrato N° MP-1864-2022 por el término de 2 meses, tiempo prudencial considerado por este para la ejecución total del contrato y el cumplimiento de las diferentes obligaciones pactadas entre las que se encuentran los estudios de títulos de los predios, los avalúos de cada predio, levantamientos topográficos entre otras que permita obtener la gestión predial total.

Mediante informe de supervisión del 30 de Enero de 2023, el suscrito acogió la solicitud presentada por el contratista para la prórroga del contrato y recomendó la suspensión por el término de 16 días, tiempo necesario para adelantar el trámite de la prórroga por el término de 2 meses, tiempo idóneo para la ejecución final del contrato.

De esta forma, se suscribió Acta de Suspensión N° 3 en fecha 30 de Enero de 2023 por el Secretario de Infraestructura, el contratista y el supervisor del contrato por el término de 16 días.

PRÓRROGA DEL CONTRATO

Mediante comunicación de fecha 28 de Diciembre de 2022, el representante legal del contratista **GEOVALORES SAS** solicitó la prórroga del contrato por un término de dos meses adicionales, teniendo en cuenta que hasta la fecha no se tenía toda la documentación requerida que permita realizar la gestión predial de todos los predios objeto del contrato y el cumplimiento de las obligaciones tales como la estructuración de las fichas prediales con base en la información pendiente por recopilar, la elaboración de los estudios de títulos y liquidación de los avalúos.

En este sentido, el suscrito en calidad de Supervisor del Contrato expuso las siguientes razones como justificación adicional para que el contrato se pueda prorrogar por el término solicitado, es decir, 2 meses:

- *De acuerdo a la cláusula tercera, obligación específica N° 6 "Realizar la investigación de mercado inmobiliario correspondiente con el fin dar soporte al valor comercial producto del avalúo", se presentó derecho de petición el día 05 de Diciembre de 2022 a las 04:30PM ante la Oficina de Instrumentos Públicos solicitando copia del Auto 22 del 19 de Mayo de 2021 y el Auto 46 del 12 de Agosto de 2022 atinente a las investigaciones de la Contraloría sobre el predio con folio de matrícula inmobiliaria 378-86538 sin haber obtenido respuesta hasta la fecha.* ***Nota: La información ya fue recopilada.***
- *Cabe aclarar que el mismo fue reiterado en fecha 21 de Diciembre de 2022 y el 11 de Enero de 2023 sin tener respuesta, por lo que se está evaluando la opción de optar por el mecanismo de la Acción de Tutela con el fin de que un Juez de la República salvaguarde el derecho fundamental de petición de la Administración Municipal****. Nota:*** *Es menester manifestar que la información solicitada a la Oficina de Instrumentos Públicos es necesaria para la realización del estudio de títulos y posterior avalúo del predio, razón por la cual el suscrito encuentra necesario prorrogar el contrato por el tiempo solicitado por el contratista, es decir, 2 meses.*

- *De acuerdo a la cláusula tercera, obligación específica N° 5 "Realizar una revisión del folio de matrícula inmobiliaria para constatar la existencia de afectaciones, servidumbres y otras limitaciones que puedan existir sobre el bien; en caso de hallar afectaciones, servidumbres u otras limitaciones deberá informar al supervisor y dejar constancia en el informe", es de importancia tener a disposición la información solicitada a la Oficina de Instrumentos Públicos a través de derecho de petición presentado el 05 de Diciembre de 2022 y reiterado el 21 de Diciembre de 2022 y el 11 de Enero de 2023 sin tener respuesta alguna, dado que la obligación se atiene a la elaboración del estudio de título del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 378-86538, razón por la cual debido a que no se ha logrado recopilar la información se hace necesario la prórroga del contrato por el tiempo solicitado por el contratista, es decir, 2 meses.*
- *Se encuentra pendiente de respuesta por parte de la Secretaría de Planeación la información solicitada mediante Nota Interna con Radicado NI20220007611 del 07 de Diciembre de 2022 radicada en el Módulo de Gestión Documental SIIFWEB solicitando la gestión de derechos de petición ante el Gestor Catastral, Instrumentos Públicos y el señor Alcalde atinente a información necesaria para la ejecución del contrato respecto de los predios con folios de matrícula 378-137114, 378-149855 de conformidad con el impedimento aceptado al Secretario de Infraestructura y delegación a la Secretaria de Planeación mediante Decreto N° 177 del 08 de Julio de 2022 expedido por el Alcalde Municipal.* ***En proceso de gestión.***

Debido a que no se tenía la totalidad de la información que permitiera la ejecución total del contrato, se suscribió el Otrosí de prórroga al contrato por el término de 2 meses por el Secretario de Infraestructura, Renovación Urbana y Vivienda y el Contratista GEOVALORES SAS en fecha 16 de Febrero de 2023, el cual fue publicado en la plataforma SECOP en fecha 17 de Febrero de 2023, cuya fecha de culminación es el 16 de Abril de 2023.

ESTADO ACTUAL DEL CONTRATO

Hasta la presente fecha, el contrato se encuentra en ejecución, siendo el plazo de terminación el 16 de abril de 2023. Así mismo, se remitió toda la información que había requerido el contratista, por lo que se está a la espera de la gestión predial de todos los predios, la cual se encuentra dentro del tiempo de entrega.

ADICIÓN NÚMERO 1 Y PRÓRROGA NÚMERO 2 AL CONTRATO MP-1864-2022

JUSTIFICACIÓN TÉCNICA

El Municipio en el marco del Plan de Desarrollo Municipal "PALMIRA PA' LANTE", se definió la línea estratégica 4 como "Palmira, Territorio Planificado, Ordenado y Conectado", enmarcados en los Objetivos de Desarrollo Sostenible. Esto se puede evidenciar especialmente en el Programa: Movilidad orientada a la Integración Regional, que busca integrar el territorio a través de una mayor conectividad entre la zona

urbana y rural; promoviendo la articulación de la ciudad con la región a través del fortalecimiento de diferentes infraestructuras para diferentes modos de transporte y así, consolidar sistemas de movilidad que promuevan el transporte público individual y colectivo de pasajeros y la construcción de estructuras nodales de transporte que fomenten la multi e intermodalidad.

Para lo anterior, la Secretaría de Tránsito y Transporte del Municipio de Palmira suscribió con la Financiera de Desarrollo Nacional S.A. el contrato No. **MP-1127 de 2020**, que tiene por objeto: "*Realizar un estudio a nivel de pre-factibilidad para el desarrollo de una infraestructura o sistema de infraestructuras conexas y/o de soporte a la operación del transporte terrestre intermunicipal e interdepartamental de pasajeros y su articulación con los servicios de transporte público de pasajeros del ámbito municipal (urbano, suburbano y rural) de Palmira*", cuyo plazo fue desde el 10 de diciembre de 2020 hasta el 19 de agosto de 2021. De igual forma, y como parte de las acciones tendientes a generar la intermodalidad para el sistema de transporte público intermunicipal señaladas en la fase de prefactibilidad, se ejecutó el contrato con el alcance de desarrollar mediante la metodología de ¨Desarrollo de Proyectos de Inversión Guía para Colombia 2020¨ Five Case Model (5CM) desarrollada por el Gobierno Británico en 5 dimensiones, como son los casos estratégico, económico, comercial, financiero y de gestión.

Subsiguientemente, la Secretaría de Tránsito y Transporte del municipio de Palmira, suscribió el contrato No. **MP-0927-2022**, por medio del cual se contrataron los Estudios y diseños de factibilidad para la central intermodal de transporte de Palmira con el proveedor IDOM CONSULTING, ENGINEERING, ARCHITECTURE S.A.U.FACTIBILIDAD Sucursal Colombia, contempló dentro de su alcance la entrega de 9 productos, entre los cuales se encuentra, el módulo 5, denominado M5. Elementos para la transacción, se desarrolló el plan de inversiones (CAPEX), OPEX, estimación de ingresos por tasa de uso y otros ingresos, evaluación socio económica y gestión predial.

De acuerdo a los requerimientos técnicos expuestos en el proceso de selección del contrato MP-0927-2022, la acción de gestión predial contemplaba la ejecución de: 1) Elaboración de los estudios prediales detallados y del saneamiento para los predios de las dos infraestructuras del proyecto; 2) Elaboración de documentos jurídicos para proceso de adquisición predial; 3) Elaboración de los avalúos de referencia; y 4) Elaboración de documentos para viabilizar trámite de expropiación administrativa.

Como resultado de la gestión predial, los estudios de factibilidad mencionados concluyeron en el producto Módulo 5. Elementos para la Transacción Versión 3, Caso Económico, desarrollado por IDOM y en el Anexo "01 Gestión predial/ AVALUO COMERCIAL SUR", que:

1) La CIT SUR – La Estación se desarrollará en dos lotes, el primero, ubicado en la calle 27 No. 34 – 09 del municipio de Palmira y está identificado con cédula catastral No. 765200101000003580001000000000 y con la matrícula inmobiliaria No. 378-2605. El segundo es un predio perteneciente al municipio de Palmira y tiene como matrícula inmobiliaria No. 378-9810.

2) Dado que el propietario del inmueble con M.I. 378-2605 es un Patrimonio autónomo denominado fideicomiso de garantía cuya vocera es Fiduciaria de Occidente S.A, para proceder con su enajenación, se cuenta con dos opciones:
   I. La primera, Liquidación del Fideicomiso: para liquidar el fideicomiso es necesario que todos y cada uno de los beneficiarios (acreedores) manifiesten por escrito a la sociedad fiduciaria que las obligaciones garantizadas con la fiducia a cargo de los Deudores han sido canceladas, devolviendo el original del certificado de garantía expedido por la fiduciaria.
   II. La segunda, Aprobación de los beneficiarios: no obstante lo anterior, de acuerdo con el contrato de fiducia, el patrimonio autónomo podrá vender el inmueble, sin necesidad de liquidar el fideicomiso, siempre y cuando se cuente con la aprobación escrita de todos y cada uno de los beneficiarios de los certificados de garantía, quienes deberán impartir aprobación sobre el precio base de la venta, así como que el producto de esta se destinará para cancelar las obligaciones garantizadas con dichos certificados.
   Indica que las opciones tratan solo contingencias que, si bien (I) deben ser atendidas en el marco de la gestión predial, (II) se cuenta con mecanismos y pasos concretos para sortearlas (ajuste ante catastro y eventual saneamiento automático, terminación de arrienda y eliminación de anotaciones, y liquidación del fideicomiso y/o venta del inmueble por parte de este).
3) Respecto a la adquisición predial, se encuentra que el inmueble está sujeto a ciertos gravámenes y presenta algunas discordancias en su cabida y linderos que, si bien debe ser atendido, es usual e incluso puede ser objeto del saneamiento automático de que trata la Ley 1682 de 2013.
4) De acuerdo con el Decreto No. 160 del 25 de agostos de 2021 “Por el cual se anuncia la puesta en marcha por motivos de utilidad pública e interés social el proyecto central intermodal de transporte de Palmira CIT-Palmira”, se inscribió en el Banco de Proyectos del Municipio de Palmira el proyecto denominado “Desarrollo de estudios y diseños de la Central de Transportes Palmira”, código BPIM- 2000059, en virtud del Plan de Desarrollo del Municipio de Palmira 2020-2023 “Palmira Pa’ Lante”. Por lo anterior, es evidente que el Proyecto cuenta con los estudios técnicos necesarios y su formulación se hizo conforme con el POT, el Plan Vial de 2009 y el PEMT.

Conforme a lo anterior, la ficha técnica del bien inmueble propuesta por IDOM es:

DIRECCIÓN		Predio Urbano ubicado en la CALLE 27 #34-09. Municipio de Palmira. Departamento del Valle
MATRÍCULA INMOBILIARIA		378-2605
CÉDULA CATASTRAL		76520010100000358000100000000
FICHA PREDIAL	**ÁREA TERRENO TOTAL**	10249,79 m^2
	ÁREA TERRENO REQUERIDA	10249,79 m^2

ÁREA CATASTRAL	**ÁREA TERRENO TOTAL**	8882 m^2
ÁREA TÍTULOS	**ÁREA TERRENO**	10246,79 m^2
ÁREA REGISTRAL	**ÁREA TERRENO**	10246,79 m^2
LINDEROS: "Hacia el norte, con la calle 27 de la actual nomenclatura urbana; hacia el sur, con predios de propiedad del municipio de Palmira; hacia el oriente, con la zona del ferrocarril del pacífico y hacia el occidente, con terrenos del municipio de Palmira. Se haya demarcado, en el frente y parte del oriente, con una cerca de alambre y malla y el resto con muros de ladrillo y cemento.". Escritura Pública No. 3392 del 29 de diciembre de 2000 otorgada en la Notaría 14 de Cali. Se encuentran consignados en la ficha predial No. 2 CIT Sur – La Estación y son: Por el NORTE en longitud de Setenta y nueve con setenta y tres metros (79,73 m) con la Calle 27, por el SUR en longitud de Setenta y nueve con noventa y cinco metros (79,95 m) con predios de propiedad del municipio de Palmira, por el ORIENTE en longitud ciento veintiocho con cuarenta y cinco (128,45 m) con la zona del ferrocarril del pacífico, y al OCCIDENTE en longitud de ciento veintisiete con ochenta y nueve (127,89 m) con predios de propiedad del municipio de Palmira.		

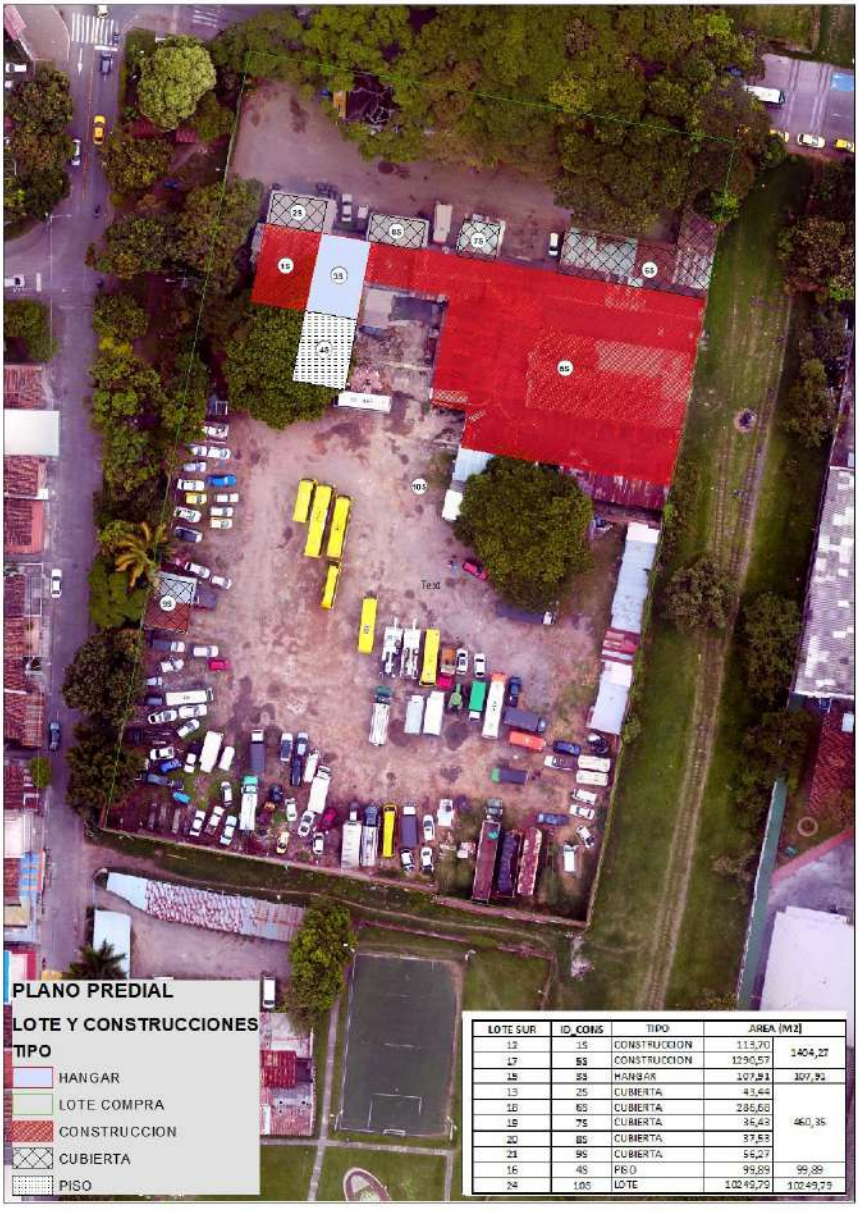
En torno al estudio de títulos, el módulo 5 previamente citado, nos indicó como concepto jurídico que:

1. En consideración a lo anterior, se tiene que es VIABLE la adquisición del inmueble afectada por el Proyecto, a través del procedimiento de ENAJENACIÓN VOLUNTARIA, en los términos establecidos en la Ley 9 de 1989 modificada parcialmente por la Ley 388 de 1997, sin embargo, previamente se deberá realizar la cancelación de la anotación 31 y 32 del Folio de Matrícula 378-2605, de fecha 22 de marzo de 2022 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Palmira correspondiente al Contrato de Fiducia y la tenencia a favor de los Fideicomitentes realizada a través de la Escritura Pública No. 2132 del 22 de junio de 1993, toda vez que la custodia y tenencia de los bienes a título de comodato, para que éstos hagan uso de él o de ellos con cargo de restituirlo(s) al patrimonio autónomo constituido después de terminar el uso, reservándose a favor del Fiduciario la facultad de pedir el inmueble en cualquier momento, para ello se deberá contar con la aprobación escrita de todos y cada uno de los beneficiarios de los certificados de garantía, quienes deberán impartir aprobación sobre el precio base de la venta, así como que el producto de esta se destinará para cancelar las obligaciones garantizadas con dichos certificados.
   Igualmente se puede tramitar la enajenación voluntaria del inmueble, teniendo en cuenta que no se observa, ningún pendiente judicial, gravámenes, limitaciones de dominio y ni antecedentes de la denominada falsa tradición.
2. El inmueble 378-2605, registra su correspondiente cédula catastral, representada en el boletín de nomenclatura estudiado. Hay diferencias en el área del terreno según el registro topográfico y entre lo registrado en instrumentos públicos, por tal motivo será necesario proceder con la actualización de cabidas y linderos de predios en el territorio nacional en el marco del proceso de

adquisición o expropiación de los bienes inmuebles necesarios para la realización de proyectos de infraestructura de transporte.

En el mismo concepto, el módulo 5 de los estudios y diseños de factibilidad, desarrolla el plano predial así:

PLANO PREDIAL POLIGONO 2 - LOTE SUR



LOTE SUR	ID_CONS	TIPO	AREA (M2)	
12	15	CONSTRUCCION	113,70	1404,27
17	55	CONSTRUCCION	1290,57	
19	55	HANGAR	107,91	107,91
13	25	CUBIERTA	43,44	460,35
18	65	CUBIERTA	286,68	
19	75	CUBIERTA	36,43	
20	85	CUBIERTA	37,53	
21	95	CUBIERTA	56,27	
16	45	PISO	99,89	99,89
24	105	LOTE	10249,79	10249,79



Imagen tomada satelitalmente del predio ubicado en la CALLE 27 #34-09 del Municipio de Palmira.

Ahora bien, el avalúo de referencia entregado por IDOM dentro del módulo 5 de los estudios de factibilidad, nos indica que:

Como información del inmueble:

Propietario	FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A - FIDEICOMISO DE GARANTÍA No. 1127 Nit: 800.143.157-3
Matrícula inmobiliaria	378-2605
Escritura	Escritura Pública No 3392 del 29 de diciembre de 2000 de la Notaria 14 de Cali.
Área de lote	8882 m2 según catastro
Área construida	2.516 m2 según catastro
Avalúo para:	Trámites jurídicos
Fecha de avalúo	Noviembre 25 de 2.022
Ubicación	Se encuentra ubicado en el barrio Olímpico en la comuna 6, entre las calles 23D y 27, y carreras 34 y 35, se localiza en el sector normativo 13 con área de actividad múltiple, donde la actividad "Actividades de estaciones, vías y servicios complementarios para el transporte terrestre" identificada con el código "H5221", correspondiente al grupo de uso servicios 3.
Destinación	El inmueble al momento de realizar la visita se encontró destinado al uso de parqueadero y servicio automotriz.

	El inmueble funciona como parqueadero de toda clase de vehículos de carga, pasajeros de uso público y particular, además se presta servicios de mantenimiento correctivo y preventivo para automotores, cuenta con conexión a todos los servicios públicos domiciliarios básicos, como energía, acueducto.

Como características generales del sector de localización:

Actividad predominante del sector:	Mixto (residencial y comercial)
Transporte:	Suficiente: X No:
Servicios públicos	Todos
Topografía	100% plana
Valorización	Buena

Como características generales del inmueble:

Tipo de inmueble	Urbano
Tipología	Comercial
Sistema de construcción	Muro carguero
Estilo de construcción	Antiguo
Admón.	Si: : No: X
Especificación de acabados	Especificación de acabados: ▪ La estructura (mampostería) y divisiones fue levantada en muro carguero en su mayoría en ladrillo a la vista y pintados. ▪ Altura del cielo raso 2,8 metros. ▪ Fachada acabada en su mayoría en pañete y pintura. ▪ Muros interiores ladrillos a la vista y pintados. ▪ Pisos interiores: piso en cemento y baldosa sencilla. ▪ Ventanería interior en madera. ▪ Baños con mobiliario sencillo, forrados en cerámica, en regular estado. ▪ Puertas en madera. ▪ Ventilación: Buena ▪ Iluminación: Regular ▪ Higiene: Regular

El método valuatorio utilizado fue el de reposición de costos, buscando establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien

semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

Por lo anterior, como valor del terreno, el avalúo comercial arrojó que, para llegar a un valor coherente y consistente de acuerdo a las características del inmueble, se adoptaron las operaciones y fórmulas determinadas en la normatividad requerida para esta valoración según la resolución 620 de 2008 en sus artículos 1°, 3°, 4° 13° y 14° del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, llegando así al valor por medio del método de mercado, tal y como se muestra a continuación:

Valor adoptado de Terreno para la Localización 22 POLÍGONO 2, el valor de referencia adoptado es:

- VALOR DE REFERENCIA M2 DE TERRENO = $ 496.000
- Área de Terreno (compra parcial): 10249,79 m2
- Avalúo del Valor total del Terreno: $ 496.000 x 10249,79, m2 = $ 5.083.895.840

Entre tanto, la valoración de las construcciones fue determinada así:

INMUEBLE	ÁREA (m²)	VALOR ($/m²) Adoptado	VALOR INMUEBLE ($)
CONSTRUCCIÓN (antigua)	1.404,27	$ 288.000	$ 404.429.760
CUBIERTA Y PISO DURO	460,35	$ 158.000	$ 72.735.300
HANGAR	107,91	$ 329.000	$ 35.502.390
PISO DURO HANGAR	99,89	$ 97.000	$ 9.689.330
VALOR TOTAL			$ 522.356.780
VALOR ADOPTADO			$ 522.356.780

En sumatoria de ambos hitos, se liquidó el avalúo del bien inmueble con M.I. 378-2605 así:

INMUEBLE	VALOR INMUEBLE ($)
AVALÚO LOTE COMPRA PARCIAL	$ 5.083.895.840
AVALÚO CONSTRUCCIONES	$ 522.356.780
VALOR TOTAL AVALÚO COMERCIAL	$ 5.606.252.620
VALOR ADOPTADO	$ 5.606.000.000

De conformidad con la Ley 336 de 1996, las autoridad competentes deberán exigir y verificar las condiciones de seguridad, comodidad y accesibilidad requeridas para garantizar a los habitantes de su órbita, la eficiente prestación del servicio básico de transporte, dando prioridad a los medios de transporte masivo, esto como prelación del interés general, especialmente como garantía de la prestación del servicio y protección de los usuarios.

La obligación estipulada en la Ley 388 de 1997 como mandato, el ordenamiento territorial debe buscar desde su función pública, el posibilitar a los habitantes, entre otras, infraestructura de transporte y demás espacios públicos, procurando su destinación al uso común. Igualmente, estipula la ley que, se debe decretar la utilidad pública o interés social para la adquisición de inmuebles destinatarios para la ejecución de programas y proyectos de renovación urbana, provisión de espacios públicos urbanos y proyectos de infraestructura vial y sistemas de transporte masivo.

La Central Intermodal de Transporte "CIT Palmira" es una infraestructura o sistema de infraestructuras conexas y/o de soporte a los servicios de transporte, que actúan como nodos de articulación entre los servicios de transporte público intermunicipal, los de conexión con el aeropuerto, los servicios de transporte público municipal (urbano y rural) y los demás modos de transporte a nivel municipal (peatón, bicicleta y transporte privado) dando prioridad a los más sostenibles. A futuro será´ parte del Sistema Integrado de Transporte Regional SITR del cual el Tren de Cercanías del Valle TCV será la columna vertebral. En este sentido, la CIT-Palmira se entiende no solo como una infraestructura conexa y/o de soporte al transporte intermunicipal sino también como una infraestructura de un macro sistema de transporte masivo de ámbito metropolitano."

Ahora bien, la Ley 1682 de 2013, establece en su articulado que, la infraestructura de transporte como sistema de movilidad integrado estará bajo la vigilancia y control del Estado para lograr la estabilidad y permitir, no solo el traslado de personas, bienes y otros servicios, sino también el acceso y la integración de diferentes zonas del territorio nacional, propendiendo por el crecimiento, competitividad y mejora de la calidad de la vida de los ciudadanos. Por lo anterior, los proyectos y obras de infraestructura de transporte como función pública de la entidades y organismos competentes de todos los órdenes, materializan el interés general como estipulado constitucional, pues fomentan el desarrollo como derecho de las personas y el crecimiento económico del país junto con la integración territorial.

En consonancia, la Ley 1682, establece como motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte, pudiéndose aplicar para efectos de la adquisición predial la expropiación administrativa o judicial de los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se requieran para tal fin, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política.

El DUR 1077 de 2015, estipula que las entidades competentes para adquirir por enajenación voluntaria o para decretar la expropiación de inmuebles para la ejecución de proyectos u obras de utilidad pública o interés social, deberán hacer el anuncio del respectivo programa, proyecto u obra mediante acto administrativo de carácter general en consonancia con la normatividad reguladora. Para ello, con el anuncio del proyecto se descuenta del avalúo comercial de adquisición el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto, programa u obra, y que para ello se elaborarán avalúos de referencia en los cuales se deberán tener en cuenta las condiciones físicas, jurídicas y económicas del suelo al momento del anuncio del proyecto.

Teniendo en cuenta que, el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Palmira (Acuerdo Municipal No. 109 de 2001), en su artículo 181, establece como operación estructurante y proyectos, el de la terminal interurbana e intermunicipal de transporte, de pasajeros y carga. Así mismo, el Plan Vial de Tránsito y Transporte de Palmira (Acuerdo Municipal No. 034 de 2009), en su artículo 31 incluyó un programa de intercambiadores modales.

Posteriormente, el Acuerdo Municipal No. 028 de 2014, "por medio del cual se aprueba y adopta una modificación excepcional de normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Palmira y se dictan otras disposiciones", indica como criterio para el desarrollo de terminales de transporte, entre otros, que la localización de la terminal de transporte, será aquella que determinen los Estudios del Plan de Movilidad y El Nuevo Sistema Estratégico de Transporte Público Colectivo. Así mismo, indica que los usos del suelo urbano y de expansión deberán tener una localización estratégica que permita una amplia cobertura e impacto en la territorialidad.

El PEMT (Plan Estratégico de Movilidad Territorial) y sus anexos técnicos, estableció las directrices de funcionalidad y localización zonal de las infraestructuras de servicios conexos y/o de soporte al transporte, incluyendo infraestructuras en las áreas urbanas en el norte y sur del municipio.

El Decreto No. 160 del 25 de agosto de 2021, por el cual se anuncia la puesta en marcha por motivos de utilidad pública en interés social el proyecto central intermodal de transporte de Palmira CIT – Palmira" fue expedido por el Alcalde Municipal en uso de sus facultades constitucional y legales, consideran lo estipulado en el Plan de Desarrollo del Municipio de Palmira 2020-2023 "Palmira Pa' Lante", en la línea estratégica "Palmira, Territorio Planificado, Ordenado y Conectado" donde se incluye el proyecto "Terminal de Transporte Público Terrestre Automotor de Pasajeros por Carretera". Por ello se inscribió en el Banco de Proyectos del Municipio de Palmira bajo el código BPIM-2000059 el proyecto denominado *"Desarrollo de estudios y diseños de la Central de Transportes Palmira".*

Por ende, se suscribe el prenotado contrato MP-1127-2029 como estudio a nivel de prefactibilidad que el predio identificado con M.I. 378-2605 reúne las condiciones técnicas para la implementación de un sistema de infraestructuras conexas y/o de soporte a la operación del transporte terrestre intermunicipal e interdepartamental de pasajeros y así, se ajusta dicho bien inmueble a las exigencias de la Ley 388 de 1997 y del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, en la medida que se hace necesario anunciar la puesta en marcha del Proyecto CIT Palmira y, se exponen los motivos de utilidad pública e interés social para la adquisición de los predios necesarios para la ejecución y puesta en marcha del proyecto.

Así, el Decreto 160 de 2021, anuncia la puesta en marcha, por motivos de utilidad pública e interés social el proyecto CENTRAL INTERMODAL DE TRANSPORTE DE PALMIRA CIT-PALMIRA; indicando como ámbito de aplicación espacial de las dos infraestructuras (norte y sur), siendo la sur, la de nuestra

incumbencia en el presente documento, la que se adelantará en la Localización 22, que corresponde a dos (2) predios localizados en la manzana con código 76520010100000358, la cual se encuentra ubicada en el barrio Olímpico, comuna tres (3), limita al norte con la calle 27, al sur con la calle 23D, al occidente con la carrera 35 y al oriente con la carrera 34. Los dos predios se describen a continuación: Predio 1: Código catastral: 76520010100000358000300000000, área 7559.12 m2, no cuenta con número de matrícula, y en el costado sur del cual se encuentra localizada la Institución Educativa "Domingo Irurita". Predio 2: Código catastral: 76520010100000358000100000000, área 8732.66 m2 y número de matrícula 378-2605."

Indica dicho Decreto que, existen motivos de utilidad pública o interés social para la adquisición de los inmuebles destinados (Norte y Sur), en virtud del literal e) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997 que vera sobre la *e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo"*, y del artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, en lo concerniente a proyectos de infraestructura de transporte y que por ello, los efectos del anuncio del proyecto generará los efectos señalados en el artículo 2.2.5.4.2 del Decreto único Reglamentario 1077 de 2015 y demás normas aplicables.

En razón de lo anterior, el Decreto 160 ordena a la Secretaría de Infraestructura, Renovación Urbana y Vivienda la elaboración y/o contratación de los avalúos de referencia de conformidad con la normatividad vigente para posteriormente adquirir el (los) bien(es) inmueble(s) a través de enajenación voluntaria o expropiación.

Dado que, en el desarrollo contractual del proyecto relativo al desarrollo de estudios y diseños de la Central de Transportes Palmira ejecutado por IDOM como contratista relacionado a la Secretaría de Tránsito y Transporte del Municipio, se desarrolló, en torno a las obligaciones adquiridas en el contrato MP-0927 de 2022, el avalúo de referencia del bien inmueble identificado con M.I. 378-2605, le corresponde a la Secretaría de Infraestructura, Renovación Urbana y Vivienda, realizar el avalúo comercial para la adquisición de dicho predio.

Lo anterior, teniendo en cuenta que, el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, que establece que el precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al del valor comercial, esto, de conformidad con la normatividad, métodos, parámetros, criterios y procedimientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) consagrados en la Resolución 898 de 2014. Dicho valor se determina teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente al momento de la compra en relación con el inmueble a adquirir y a su destinación específica, e incluso, la indemnización deberá comprender el daño emergente y el lucro cesante así:

1. El daño emergente incluirá el valor del inmueble. En la cuantificación del daño emergente solo se tendrá en cuenta el daño cierto y consolidado.

2. El lucro cesante se calculará según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis meses.

Estipula el mencionado artículo que, en "En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa. El valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar para el proyecto que corresponda".

SOLICITUD

De conformidad con la obligación anteriormente desarrollada y en cumplimiento de sus funciones, en comunicación de fecha 23 de marzo de 2023, La Secretaría de Infraestructura, Renovación Urbana y Vivienda, solicitó a GEOVALORES S.A.S,. mediante oficio No. TRD-2023-180.15.1.125, se sirviera de cotizar los servicios de gestión predial, que constan de elaboración de ficha predial, estudio de títulos y avalúo comercial para adquisición de bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 378-2605, ubicado en la calle 27 No. 34 – 09 del municipio de Palmira e identificado con la cédula catastral No. 765200101000003580001000000000.

Dado que el actual contrato No. MP-1864-2022 tiene como objeto contractual "LA CONSULTORÍA PARA REALIZAR EL PROCESO DE GESTIÓN PREDIAL DE CONFORMIDAD CON LA NORMATIVIDAD VIGENTE PARA LA ADQUISICIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES REQUERIDOS EN LOS PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DEL MUNICIPIO DE PALMIRA, VALLE DEL CAUCA" y, entendiendo que el Proyecto FORTALECIMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA URBANO ARQUITECTÓNICA ESPECIALIZADA PARA EL SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO INTERMUNICIPAL E INTERMODAL DE PALMIRA VALLE DEL CAUCA. PALMIRA (Código del Proyecto: 2300003; Código BPIN: 2023765200004), es un proyecto de infraestructura de alta importancia estratégica enmarcado en el Plan de Desarrollo Palmira Pa´Lante 2020 - 2023 en la línea estratégica No. 4 "Palmira, Territorio Planificado, Ordenado y Conectado", que cuenta con el Programa que busca proveer al municipio de Movilidad orientada a la Integración Regional, integrando el territorio a través de una mayor conectividad entre la zona urbana y rural; promoviendo la articulación de la ciudad con la región a través del fortalecimiento de la infraestructura para los diferentes modos de transporte; la consolidación de sistemas de movilidad que promuevan el transporte público individual y colectivo de pasajeros en medios de bajas o cero emisiones y la construcción de estructuras nodales de transporte que fomenten la multi e intermodalidad, se considera viable modificar el plazo y adicionar el valor del contrato, en los términos que se expondrán a continuación:

1. GEOVALORES S.A.S., allegó cotización mediante oficio el 24 de marzo de 2023, respondiendo a la solicitud de la Secretaría de Infraestructura, Renovación Urbana y Vivienda, documento que fue debidamente revisado, encontrando que se ajusta a las necesidades técnicas del avalúo a realizar

en el marco del proyecto No. 2300003 anteriormente enunciado.

2. Por lo anterior, se solicita lo siguiente:
   I. Modificar la Cláusula Cuarta del Contrato MP-1864-2022: Especificaciones técnicas, en el sentido de adicionar a los bienes inmuebles objeto del contrato, el bien inmueble identificado con la M.I. 378-2605, ubicado en la Calle 27 No. 34-09 del Municipio de Palmira del Departamento del Valle del Cauca, identificado con la cédula catastral No. 765200101000003580001000000000, cuyo propietario actualmente se reputa como FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A - FIDEICOMISO DE GARANTÍA No. 1127 con Nit: 800.143.157-3 y que cuenta, según el catastro municipal con 8882 M2.
   II. Modificar la Cláusula Quinta: Forma de Pago y Valor del Contrato MP-1864-2022, adicionando el valor del contrato así:

Valor Ficha Predial	$ 1.700.000
Valor Avalúo	$ 9.570.000
Valor Estudio de Títulos	$ 800.000
Valoración Componente Indemnizatorio	$ 1.800.000
SUBTOTAL	$ 13.870.000
IVA 19%	$ 2.635.300
TOTAL	$ 16.505.300

De conformidad con lo anterior, el contrato tendrá un valor total y definitivo de: CUARENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS VEINTICINCO MIL TRESCIENTOS PESOS ($49.525.300) M/CTE, IVA incluido y demás costos directos e indirectos, y demás impuestos, tasas y contribuciones de todo orden, que la ejecución conlleve.
Modificar la forma de pago así:

"El Municipio de Palmira- Secretaría de Infraestructura, Renovación Urbana y Vivienda, cancelará el valor del contrato consultoría de la siguiente forma: A. El 13.33 % del valor del contrato, con la presentación de un plan de trabajo con cronograma incluido, para la realización de cada una de las actividades contractuales. B. El 60% del valor del contrato, con la presentación de un informe de avance donde el contratista demuestre un avance del 60% de las actividades, servicios y productos encomendadas contractualmente que deberán ser recibidas a satisfacción por el supervisor del contrato. C. El 26,67% restante del valor del contrato, el cual se pagará con el recibo a satisfacción del cien por ciento (100%) de los servicios y productos contratados y recibidos a satisfacción por parte del supervisor designado por la entidad contratante"

3. Igualmente, prorrogar el plazo del contrato, establecido en la Cláusula Sexta: Plazo de Ejecución del Contrato MP-1864-2022 hasta el **30 de mayo de 2023.**

De igual manera, la presente adición al contrato no vulnera lo establecido en el parágrafo del artículo 40 de

la Ley 80 de 1993, que dispone "Los contratos no podrán adicionarse en más del cincuenta por ciento (50%) de su valor inicial, expresado éste en salarios mínimos legales mensuales". *(El presente párrafo aplica para las adición de recursos)*

Teniendo en cuenta el contenido y el cumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato MP-1864-2022, dejo constancia que no existe controversia alguna.

Para constancia de lo anterior se firma en Palmira a los 28 días del mes de Marzo del año 2023.

SERGIO ANDRÉS DÍAZ PINTO
SUPERVISOR DEL CONTRATO

Sergio Andrés Díaz Pinto – Supervisor Contrato MP-1864-2022