

100- 2024-IE-00000698

Manizales, 26 de Junio de 2024

Doctor
MAURICIO SALAZAR PELÁEZ
ALCALDE
Municipio de Pereira
Pereira – Risaralda

Asunto: PROPUESTA TÉCNICA PARA ASESORÍA, ACOMPAÑAMIENTO E INTERVENTORÍA EN EL PROCESO DE VALORIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE PEREIRA.

INTRODUCCIÓN

El Instituto de Valorización de Manizales - INVAMA, es una entidad que cuenta con una amplia experiencia en el desarrollo de proyectos por el sistema de contribución de Valorización. Esta experiencia se ha ganado a través de los diferentes proyectos desarrollados durante los treinta años que tiene de creado la entidad.

Durante estos años en que la entidad ha realizado obras financiadas por la contribución de valorización, ha sido exitosa tanto en la distribución de la contribución, así como en la construcción de las obras puesto que todas han sido terminadas y liquidadas sin generar un sobre costo para la comunidad.

En la última década, el INVAMA ha utilizado la herramienta de la contribución de valorización para financiar grandes proyectos de ciudad como lo son el Desarrollo Vial de la Zona Oriental, la Renovación Urbana de la Plaza Alfonso López, el Paseo de los Estudiantes y la Construcción de la Paralela Norte Sector Autónoma y Sector Bajo Rosales entre otras, obteniéndose un éxito tanto en la ejecución de los proyectos, así como en la liquidación de la contribución y su recaudo.

Estos proyectos han sido de gran impacto para la ciudad de Manizales con una buena acogida por parte de la comunidad.

(Deseable incluir un relato de las asesorías que han brindado y de los proyectos de valorización realizados desde el año 2010)

I. OBJETO DE LA ASESORÍA

El objeto de la asesoría al municipio de Pereira, consiste en el acompañamiento al proceso de la Contribución de Valorización que tiene el municipio de Pereira, proyectado y que incluye diferentes vías que estarán contempladas en plan de desarrollo 2024-2027 Acuerdo número 09 de 2024, y con base en la autorización que emane del Concejo Municipal, por el cual se determine la financiación o cofinanciación del Plan de obras a través de la contribución especial de valorización. Realizando la asesoría, acompañamiento e interventoría a los procesos e insumos requeridos para la gestión de la contribución de valorización para la construcción del plan de obras 2024-2027 en el Municipio de Pereira.

En ese sentido, se determina el objeto de la siguiente propuesta, así:

REALIZAR ASESORÍA, ACOMPAÑAMIENTO E INTERVENTORÍA A LOS PROCESOS E INSUMOS REQUERIDOS PARA LA GESTIÓN DE LA CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA EN EL MUNICIPIO DE PEREIRA.

La asesoría, acompañamiento e interventoría se realizará en los siguientes puntos o aspectos:

PROCESO
Asesoría y acompañamiento en la formulación de la Pre-factibilidad
Asesoría y acompañamiento en la consolidación del Censo de Predios y Propietarios
Interventoría a la consultoría del estudio de factibilidad que contrate el municipio de Pereira para el Beneficio, capacidad de pago y asignación de contribuciones a los predios dentro de la zona de influencia
Asesoría y acompañamiento en la Distribución de la Contribución final.
Interventoría técnica, administrativa, financiera y jurídica al estudio socioeconómico
Interventoría técnica, administrativa, financiera y jurídica al estudio de beneficio
Entrega de insumos técnicos

Los anteriores puntos incluyen las siguientes actividades:

1. Asesoría en la Determinación de censo de propietarios y poseedores
2. Asesoría en la formulación de insumos precontractuales para la contratación de los Estudios de Beneficio Predial y Socioeconómico
3. Interventoría a la realización del Estudio de Beneficio Predial
4. Interventoría a la realización del Estudio de beneficio Socioeconómico
5. Asesoría para el estudio financiero de la ejecución de las obras de infraestructura
6. Consolidación de la etapa de prefactibilidad para la presentación del proyecto de acuerdo, dirigido al Concejo Municipal.
7. Revisión y ajustes al Cálculo de la contribución final
8. Asesoría Implementación de los métodos para calcular la contribución.

II. ALCANCE DE LA ASESORÍA E INTERVENTORÍA

Los alcances de la presente propuesta se definen según las fases del proyecto, en cada una de las cuales se encuentran incluidos uno o varios de los puntos o aspectos que incluye la asesoría y que se describen a continuación en los diferentes numerales:

A. PRE-FACTIBILIDAD

El INVAMA en esta etapa asesorará en los siguientes aspectos:

- ✓ Orientar y acompañar en la construcción del documento que sustenta la prefactibilidad y que incluye diferentes aspectos como son:
 - Capacidad de pago preliminar
 - Beneficio preliminar
 - Aspectos ambientales
 - Zona de citación
 - Costos del proyecto
 - Fuentes de financiación
 - Proyecto de Acuerdo Municipal ordenador
- ✓ Asesorar y revisar sobre la construcción de diseños de los respectivos proyectos que se quieren ejecutar.
- ✓ Asesor sobre la parte normativa y los diferentes pasos que se deben realizar para decretar o autorizar las obras que ejecuten, incluyendo una revisión de los estatutos o acuerdos del concejo que las autorizan si el municipio de Pereira lo requiere.

B. CENSO DE PROPIETARIOS

El INVAMA en esta etapa asesorará en los siguientes aspectos:

- ✓ Análisis de la información existente en la base de datos entregadas por el gestor catastral de municipio de Pereira.
- ✓ Orientar el ajuste al censo predial definiendo la información necesaria para construir el modelo de datos que determine los parámetros y características de los predios incluidos en la zona del proyecto y capacitar sobre su construcción y apoyar la construcción de este.

- ✓ Orientación al personal profesional y técnico para el manejo de la información (bases de datos y cartografía).
- ✓ Hacer labor de acompañamiento a las socializaciones del proyecto que programe la Administración Municipal de Pereira en cabeza de la secretaría de Infraestructura.

C. INTERVENTORÍA ESTUDIOS DE BENEFICIO PREDIAL Y DE CAPACIDAD DE PAGO (SOCIOECONÓMICO)

En esta etapa, el INVAMA acompañará y orientará en los siguientes aspectos:

- ✓ Elaboración de los pre-pliegos y pliegos de condiciones para el concurso de méritos correspondientes a la elaboración de los estudios de beneficio y de capacidad de pago en lo relacionado con las condiciones técnicas y de evaluación de las propuestas.
- ✓ Aclaración de los pre-pliegos y pliegos de condiciones en lo relacionado con las condiciones técnicas y de evaluación de propuestas.
- ✓ Participación en la calificación de las propuestas presentadas para los estudios.
- ✓ Interventoría jurídica, técnica, administrativa y financiera a los estudios relacionados con el aspecto metodológico y sus resultados.

D. ESTUDIO FINANCIERO.

En esta etapa, el INVAMA acompañará y orientará en los siguientes aspectos:

- ✓ Análisis y determinación del monto distribuible
- ✓ Análisis y estructuración del flujo de Caja del proyecto.
- ✓ Identificación y acompañamiento en la parametrización del Software para la facturación y recaudo de la contribución de valorización.
- ✓ Aspectos financieros que deben tenerse en cuenta para la facturación y recaudo de la contribución de valorización.

E. DISTRIBUCIÓN DE LA CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN

En esta etapa, el INVAMA acompañará, asesorará, orientará y revisará los siguientes aspectos:

- ✓ El análisis de los acuerdos del Concejo municipal correspondientes a la contribución de valorización para definir los lineamientos a seguir para la distribución de la contribución de valorización.
- ✓ El análisis de la información predial para identificar las características relevantes de los predios de la zona de influencia.
- ✓ Identificación y generación de los diferentes factores de beneficio que se deben calificar a los predios de la zona de influencia.
- ✓ Determinación del modelo matemático para la distribución del monto distribuible y la asignación de la contribución a cada predio, vigencia 2025.
- ✓ Generación de los listados de distribución y construcción del documento técnico de distribución, para lo cual los insumos principales serán los resultados de los estudios de beneficio predial y de beneficio socioeconómico con la asignación de contribuciones y la base catastral actualizada que disponga el municipio de Pereira al momento de cerrar este ítem:
 - Revisar los factores asignados a la contribución predio a predio que entregue la consultoría contratada para los estudios de beneficio y socioeconómico por parte de la alcaldía de Pereira.
 - Revisar las metodologías aplicadas por la consultoría contratada para los estudios de beneficio y socioeconómico por parte de la alcaldía de Pereira, para la determinación del beneficio y la capacidad de pago predio a predio.
 - Realizar la interventoría plena al contrato de consultoría contratada para los estudios de beneficio predial y de beneficio socioeconómico por parte de la alcaldía de Pereira, en todas sus etapas, para validar la contribución final asignada partiendo de los resultados obtenidos de los estudios de consultoría contratados.
 - Ordenar la información catastral entregada por el Municipio de Pereira, la cual debe contener todos los datos necesarios para los estudios y debe garantizar por parte del Municipio de Pereira la consistencia jurídica para la posterior inscripción que haga el municipio ante la oficina de Registro.
 - Realizar la construcción del documento técnico de distribución, anexando la distribución, las fuentes de financiación, consolidados de beneficio y capacidad de pago, factores de distribución adicionales aplicados posterior al estudio de consultoría.
 - Revisar para el documento técnico de distribución, los diferentes aspectos financieros necesarios, asociados con la proyección del recaudo.
 - Revisar las licencias de construcción que tenga en inventario el municipio de Pereira, dentro del área de influencia, para determinar posibles factores de altura o de construcción.

- Construir los listados de distribución.
- ✓ Acompañamiento e interventoría en la ejecución de los estudios: Acompañamiento técnico, legal, administrativo y financiero a la Secretaría de Infraestructura para actualizar los estudios de beneficio, catastral, socioeconómico y de distribución del gravamen de valorización del municipio de Pereira, según los alcances y cobertura que determina la administración municipal, como áreas y obras a ejecutar por el sistema de valorización, contribuyendo en la construcción del documento técnico de distribución final del derrame del o los proyecto/s.

En detalle las actividades realizadas y relacionadas con el estudio de beneficio Socioeconómico y de Beneficio predial durante la Interventoría jurídica, técnica, administrativa y financiera a los estudios de consultoría contratados por el municipio de Pereira son las siguientes:

ALCANCE	
a)	Efectuar seguimiento del cronograma de trabajo acordado con la Secretaría de Infraestructura para el avance del proyecto.
b)	Revisar la documentación existente sobre el estudio de distribución realizado en el marco de la consultoría para los estudios de beneficio y socioeconómico, para efectuar el análisis respectivo y determinar su actualización.
c)	Identificar los factores que, de conformidad con las nuevas condiciones existentes en el municipio, afectarían el ejercicio de riego y su impacto en cada uno de los estudios, por ejemplo, análisis de las obras, de las zonas de influencia, del estudio de beneficio y del estudio socioeconómico. del POT y de la información catastral.
d)	Analizar y revisar junto con la Secretaría de Infraestructura las metodologías aplicadas, para determinar el monto distribuible correspondiente al valor total de la inversión a realizar.
e)	Orientar y capacitar sobre los métodos estadísticos para el muestreo de los diversos estudios.
f)	Orientar la construcción y manejo del sistema e información geográfico.
g)	Orientar, llevar a cabo el seguimiento y evaluación del proceso de investigación catastral.
h)	Capacitar en los mecanismos de levantamiento de información en campo.
i)	Orientar, realizar seguimiento y evaluación del proceso de investigación catastral.
j)	Orientar, y efectuar seguimiento y evaluación para la determinación del área de beneficio.
k)	Realizar seguimiento y evaluación para la determinación del beneficio individual y

ALCANCE	
general.	
l)	Capacitar, analizar y evaluar la elaboración del estudio socioeconómico dentro de la zona de influencia.
m)	Orientar y realizar seguimiento y evaluación del proceso para el cálculo del gravamen de cada uno de los predios beneficiados.
n)	Revisar el estatuto de valorización, el estatuto tributario y presentar una propuesta de ajuste según los nuevos esquemas que se definan para la aplicación del sistema de valorización en el municipio de Pereira.
o)	Revisar y orientar la actualización del reglamento interno de cartera de valorización.
p)	Capacitar al personal en los diferentes procesos, de tal manera, que pueda llevarse a cabo por parte del equipo de trabajo la aplicación del sistema de valorización para abordar proyectos locales, coordinados y orientados por la Dependencia.
q)	Definir lineamientos para abordar cada una de las etapas de los estudios y documentarlos, de tal manera, que se constituyan en un referente de los procedimientos que se deben seguir para la aplicación del sistema por parte del personal de la secretaría de Infraestructura.
r)	Revisar el proceso de notificación y proponer los ajustes respectivos para lograr celeridad y eficacia, menores costos y legitimidad en la imposición del gravamen, una vez los efectúe el municipio de Pereira.
s)	Orientar respuestas a los posibles recursos que se puedan interponer en cuanto a la parte técnica del ejercicio.
t)	Proyectar el borrador de la resolución distribuidora de valorización.

III. ENTREGABLES PROCESO

Los documentos entregables por parte de la asesoría están conformados por:

1. INFORME CON RECOMENDACIONES:

Estos documentos están conformados para suministrar una guía al Municipio de Pereira de las actividades a desarrollar en cada una de las fases en detalle y en donde se entregarán orientaciones relacionadas con:

- Estructura orgánica de cómo abordar los temas concernientes en cada una de las fases.

- Cómo deben estar contruidos los documentos que debe elaborar el municipio, por ejemplo, la Prefactibilidad, qué temáticas se deben abordar y cómo se deben orientar.
- Personal o colaboradores que requiere el municipio para cada una de las etapas o fases.

2. INFORME CON REVISIONES:

En este ítem se entregarán los resultados de seguimiento y análisis de documentación o estructuras que el municipio requiera que se revisen, relacionadas con cada una de las etapas:

- Revisión de estatutos de valorización, recomendaciones sobre potenciales modificaciones que se deban realizar al estatuto de valorización.
- Revisión de resultados que se obtengan de las diferentes fases, como del estudio de factibilidad que se debe contratar de acuerdo con los ítems relacionados en el numeral II del presente documento.

3. INFORME DE SEGUIMIENTO:

Resultados de acompañamientos y seguimientos a las actividades que se definen en las diferentes fases:

- A los cronogramas planteados para cada una de las actividades
- A la veracidad y calidad de los resultados obtenidos en los estudios de beneficio y socioeconómico.
- Cumplimientos de los objetivos trazados en cada una de las fases del proyecto.

4. INFORMES PERIÓDICOS DE COMPILADO DE AVANCE:

Informes periódicos de las actividades trazadas dentro de la asesoría y las metas alcanzadas, con la información compilada de las diferentes fases del proyecto planteado y ejecutado.

5. INFORMES DE INTERVENTORÍA:

Los informes relacionados con este ítem, se asocian con la interventoría Jurídica, técnica, administrativa y financiera a la consultoría contratada para los estudios de beneficio, socioeconómico y asignación de contribución a cada predio.

- Documento de revisión, validación y certificación de los componentes del estudio en lo relacionado con:
 - Factores aplicados
 - Metodología aplicada en la determinación de las capacidades de pago

- Metodología aplicada en los avalúos y en la asignación de beneficio
 - Asignación de contribución del estudio:
 - ✓ Revisión de la base de datos entregada por la consultoría en donde se tienen la información general del predio, factores aplicados, beneficio obtenido, factores de corrección de beneficio, cantidades de dinero generales disponibles en cada predio, capacidad de pago asignada a cada uno de los predios y contribución asignada a cada uno de los predios. A partir de información suministrada por el municipio de Pereira se debe analizar factores de altura para propiedades horizontales, factores de construcción y aprovechamiento para lotes con licencias de construcción.
 - ✓ Revisar listados entregados por el municipio de predios exentos por su uso u otros aspectos que contemple el municipio como capacidad de pago o sectores atípicos en las capacidades de pago que deban ser exentos de la contribución.
 - ✓ Con los datos ajustados se construirá la base de datos final para la contribución de valorización.
- Compilación de información y la elaboración del documento técnico de distribución, a partir de los componentes analizados e ítems que suministre el municipio de Pereira.

IV. PERSONAL PROPUESTO

El personal que el INVAMA utilizará para la ejecución de esta propuesta con la correspondiente dedicación será el siguiente:

ASESOR TÉCNICO
ASESOR JURÍDICO
ASESOR ECONÓMICO Y FINANCIERO
DIRECTOR DE EMPRESA GERENCIA
PROFESIONAL UNIVERSITARIO SIG
LÍDER DIRECTOR PROFESIONAL UNIVERSITARIO TÉCNICA
PROFESIONAL UNIVERSITARIO FINANCIERA
PROFESIONAL UNIVERSITARIO SISTEMAS
TÉCNICO SIG

V. VALOR DE LA PROPUESTA

1. Valor Total de la Asesoría

El costo total de la asesoría se muestra a continuación discriminado por procesos

PROCESO	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR FINAL
Alistamiento y Prefactibilidad	un	1	\$ 38.468.532
Censo de Predios y Propietarios	un	1	\$ 100.205.264
Conformación Junta de Propietarios	un	1	\$ 54.165.798
Interventoría a consultoría de Estudios de Beneficio y Socioeconómico	un	1	\$ 151.594.078
Asesoría a Distribución de la Contribución y construcción del documento técnico de distribución	un	1	\$ 60.801.327
TOTAL, SIN IVA			\$ 405.235.000
IVA			\$ 76.994.650
TOTAL			\$ 482.229.650

El valor total de la presente oferta es de **CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS VEINTINUEVE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 482.229.650)**, incluido IVA, tasas, estampillas y demás cargos tributarios.

VI. FORMA DE PAGO

Pago	Porcentaje sobre el valor total del contrato	Concepto
Primero	30%	Presentación de la metodología de trabajo y aprestamiento del proceso de valorización como resultado del análisis del marco legal nacional y local vigente para el Municipio de Pereira, que incluye: <ol style="list-style-type: none"> 1. Plan de trabajo 2. Cronograma 3. Informe de alistamiento y recomendaciones generales para el inicio del proceso.

Segundo	40%	Aprobación del Estudio Socioeconómico Aprobación del Estudio de Beneficio Predial
Tercero	20%	Entrega de los análisis financieros relativos a la distribución y del flujo de caja del proyecto. Entrega del censo de propietarios aprobado. Entregar del insumo técnico donde se sustenta la definición de la zona de citación y de la zona de influencia. Entrega del documento técnico de distribución, incluyendo la asignación de la contribución predio a predio. Entrega de la contribución final proyectada a 2025 Entrega del Proyecto de Acuerdo ordenador.
Cuarto - Final	10%	Firma del acta de terminación del convenio, con la aprobación de la supervisión del contrato.

Para la realización de los pagos correspondientes se requerirá el visto bueno del supervisor y la entrega de las certificaciones o evidencia según corresponda de los aportes al sistema de seguridad social.



JAIRO ALFREDO LOPEZ BAENA
GERENTE