Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

INFORME PARCIAL DE SUPERVISIÓN

FECHA: Medellín, 26 de noviembre de 2024

DE: Luisa Fernanda Gutiérrez Maya – Subdirectora de Gestión Inmobiliaria

PARA: Dirección General

Con el objeto de realizar el seguimiento al avance de la ejecución del contrato, se presenta el Informe de Supervisión del contrato en referencia, con fundamento en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Decreto 1082 de 2015, y demás normas que regulan la materia.

A continuación, se detallan los componentes del informe a la fecha de elaboración:

1. DATOS DEL CONTRATO

CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS N° PS2024252	
CONTRATANTE:	AGENCIA PARA LA GESTIÓN DEL PAISAJE, EL PATRIMONIO Y LAS ALIANZAS PÚBLICO – PRIVADAS APP
CONTRATISTA:	**ECONOMIA URBANA S.A.S.**
NIT O C.C:	900.103.559-2
OBJETO:	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA REALIZAR EL ACOMPAÑAMIENTO EN LA CONSTRUCCIÓN Y CONSOLIDACIÓN DEL PORTAFOLIO DE LOS PROYECTOS DE LA AGENCIA PARA LA GESTIÓN DEL PAISAJE, EL PATRIMONIO Y ALIANZAS PÚBLICO PRIVADAS -APP-, INCLUYENDO LOS DE PARTICIPACIÓN PRIVADA Y/O DE APP.
VALOR DEL CONTRATO:	TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS UN PESOS M.L. ($354.887.901) INCLUIDO IVA. **RP 408**
FECHA INICIO:	16 DE SEPTIEMBRE DE 2024
DURACIÓN:	A PARTIR DE LA INFORMACIÓN REGISTRADA EN EL CAMPO "FECHA DE INICIO DE CONTRATO" DEL SECOP II (16/09/2024), Y HASTA EL 30 DE DICIEMBRE DE 2024.

2. DATOS DEL CONTRATISTA E INTERVENTOR O SUPERVISOR

DATOS DEL CONTRATISTA	
NOMBRE	ECONOMIA URBANA S.A.S.
TELEFONO	3176392365
DIRECCION	CARRERA 13ª # 89 – 38 Bogotá DC
E- MAIL	pmazzilli@economiaurbana.com

INFORME PARCIAL DE SUPERVISIÓN

DATOS DEL SUPERVISOR	
NOMBRE	LUISA FERNANDA GUTIÉRREZ MAYA
TELEFONO Y DIRECCION	CARRERA 50 # 52 – 25 Edificio La Naviera
E- MAIL	luisa.gutierrez@app.gov.co
CARGO	Subdirectora de Gestión Inmobiliaria

3. INFORME ADMINISTRATIVO

El Revisor Fiscal y el Representante Legal de la empresa ECONOMIA URBANA S.A.S. certifican en la fecha 1° de noviembre de 2024, que se encuentra a paz y salvo con el pago de los Aportes al Sistema de Seguridad Social Parafiscales de sus empleados, cumpliendo con lo estipulado por el Articulo 50 de la ley 789 de 2002 y el Artículo 23 de la Ley 1150 de 2007.

4. MODIFICACIONES REALIZADAS AL CONTRATO

MODIFICACIÓN	SI	NO	VALOR	TIEMPO	TIPO
ADICIÓN:		X			
PRÓRROGA:		X			
SUSPENSIÓN:		X			
SANCIONES:		X			

5. INFORME FINANCIERO Y CONTABLE

La ejecución de los recursos asignados es la siguiente:

1. VALOR INICIAL DEL CONTRATO	$354.887.901
2. VALOR ADICIONADO	$0
3. VALOR TOTAL DEL CONTRATO (1+2)	$354.887.901
4. VALOR EJECUTADO ANTERIOR	$50.698.272
5. VALOR EJECUTADO CON EL PRESENTE INFORME	$101.396.543
6. VALOR EJECUTADO A LA FECHA (Incluyendo pago actual) (4+5)	$152.094.815
7. VALOR DISPONIBLE PARA EJECUTAR (3-6)	$202.793.086
8. PORCENTAJE DE EJECUCIÓN A LA FECHA (6/3)	43%

6. INFORME TÉCNICO DEL CONTRATO

El contratista para la fecha ha cumplido los requerimientos y especificaciones establecidos en los estudios previos según lo dispuesto en la propuesta presentada y demás documentos que hacen parte integral del contrato.

INFORME PARCIAL DE SUPERVISIÓN

La AGENCIA APP en el momento de realizar este informe ha recibido el producto/servicio tal como se detalle en el informe de gestión anexo elaborado por el Contratista.

7. INFORME JURÍDICO

Las garantías solicitadas para la suscripción del contrato fueron constituidas a conformidad y aprobadas como consta en el acta de aprobación de garantías.

8. CALIFICACIÓN GLOBAL DEL BIEN Y/O SERVICIO RECIBIDO

EXCELENTE	BUENO	REGULAR	MALO
	X		

Una vez evidenciado el cumplimiento del objeto del contrato suscrito y los demás aspectos señalados, la supervisora autoriza el pago de la factura FVE 216 por un valor total de ciento un millones trescientos noventa y seis mil quinientos cuarenta y tres pesos M.L. (**$101.396.543**) con cargo al registro presupuestal N° 408.

Atentamente,

LUISA FERNADA GUTIÉRREZ MAYA
Supervisora

EDISON MONTOYA VÉLEZ
Apoyo técnico a la supervisión

Proyectó: Catalina Pérez Mesa, Profesional Apoyo Gestión de Compras y Contratación	Revisó: Sandra Elizabeth Pérez Vásquez- Profesional de apoyo Gestión Contable y Tributaria

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ACTA DE RECIBO A SATISFACCIÓN
CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS N° PS2024252

CONTRATANTE:	**AGENCIA PARA LA GESTIÓN DEL PAISAJE, EL PATRIMONIO Y LAS ALIANZAS PÚBLICO PRIVADAS - APP**
NIT	900.623.766-1
CONTRATISTA:	**ECONOMIA URBANA S.A.S.**
NIT o CC:	900.103.559-2
OBJETO:	Prestación de servicios profesionales para realizar el acompañamiento en la construcción y consolidación del portafolio de los proyectos de la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público Privadas -APP-, incluyendo los de participación privada y/o de APP.
VALOR DEL CONTRATO:	Trescientos cincuenta y cuatro millones ochocientos ochenta y siete mil novecientos un pesos M.L. ($354.887.901) incluido IVA.
DURACIÓN:	A partir de la información registrada en el campo *"Fecha de inicio de contrato"* del SECOP II (16 de septiembre de 2024), y hasta el 30 de diciembre de 2024.

La Subdirectora de Gestión Inmobiliaria, en calidad de supervisora del contrato N° **PS2024252**, hace constar que de acuerdo a lo estipulado en el contrato, en la fecha la empresa **ECONOMIA URBANA S.A.S.** identificada (a) con Nit N° 900.103.559-2, prestó servicios profesionales para acompañar la consolidación del portafolio de los proyectos de la Agencia APP, incluyendo los de participación privada y/o de APP, en debida forma y se encuentra acorde con las obligaciones establecidas en el contrato, por lo tanto son recibidos a satisfacción y se autoriza el pago de la factura FVE 216 por un valor total de ciento un millones trescientos noventa y seis mil quinientos cuarenta y tres pesos M.L. (**$101.396.543**) con cargo al registro presupuestal N° 408.

26 de noviembre de 2024

LUISA FERNADA GUTIÉRREZ MAYA
Supervisora

EDISON MONTOYA VÉLEZ
Apoyo técnico a la supervisión

economíaurbana

NIT: 900.103.559-2

Resolución DIAN Facturacion Electronica
No. 18764045493345 habilitada del FVE
158 hasta el FVE 1000 06/03/2023 hasta
la fecha 06/09/2024 Vigencia 18 Meses

Factura Electronica de Venta

N° FVE 216

Radicado: R 202410001206
Fecha:12/11/2024 14:47:01.56
Tipo: FACTURAS O CUENTA DE COBRO
Revisado: Economía Urbana S.A.S.
Revisó: DIRECCIÓN DE GESTIÓN - Desarrollador: Catalina Perez Mesa

Cliente: AGENCIA PARA LA GESTION DEL PAISAJE, EL PATRIMONIO Y LAS ALI
NIT: 900623766
Ciudad: MEDELLÍN
Direccion: CR 50 52 25 P 8 ED LA NAVIERA
Telefonos: 4481740
E-mail: facturacion@app.gov.co

Fecha de expedicion:

DIA	MES	AÑO
12	11	2024

Fecha de vencimiento:

DIA	MES	AÑO
30	11	2024

Descripción del servicio prestado	Total
CONTRATO PS2024252 ACOMPAÑAMIENTO EN LA CONSTRUCCIÓN Y CONSOLIDACIÓN DEL PORTAFOLIO DE LOS PROYECTOS S DE LA AGENCIA PARA LA GESTIÓN DEL PAISAJE , EL PATRIMONIO Y ALIANZAS PÚBLICO PRIVADAS -APP-.	85,207,179

Son:	CIENTO UN MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS	Subtotal:	85,207,179
Observaciones:		I.V.A	16,189,364
		Rete Fuente	0.00
		Rete I.V.A	0.00
		Rete ICA	0.00
		Valor a Pagar	101,396,543

Representación Grafica

Fecha y hora de timbrado: 2024-11-12 11:19:34.505-05:00

8f56c64b13dbb5c353e7b0c279dd68ae91f5dc747e002231c3cf2cc0f83b88fe253c7442c897ace33a31dbcac8947967

ESTA FACTURA SE HACE VIGENTE A PARTIR DE SU FECHA DE EXPEDICIÓN CONSTITUYE TITULO EJECUTIVO, RESPONSABLE DE I.V.A. RÉGIMEN COMÚN AGENTE RETENEDOR DEL I.V.A. PARA PERSONAS DEL RÉGIMEN SIMPLIFICADO ART. 437 - 2 NUMERAL 4 DEL ESTATUTO TRIBUTARIO RÉGIMEN COMÚN DE INDUSTRIA Y COMERCIO DE BOGOTÁ ACTIVIDAD ECONÓMICA CIIUUC-AC 7020 TARIFA 6.9 X 1000 DISTRITO CAPITAL

Aceptada

ECONOMÍA URBANA SAS
Carrera 13 a No 89-38 oficina 434
Bogotá, Colombia
Tel : 757 97 81 – 211 42 67
www.economiaurbana.com

economía urbana
soluciones publicas & privadas

CERTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO

ARTÍCULO 50 LEY 789 DE 2002 Y LEY 828 DE 2003

Los suscritos Representante legal y revisor fiscal de **ECONOMIA URBANA SAS** con NIT 900.103.559-2 debidamente inscrito en la Cámara de Comercio de Bogotá, luego de examinar de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en Colombia, los estados financieros de la compañía, certificamos el pago de los aportes realizados por la compañía durante los (7) siete meses calendario legalmente exigibles, por los conceptos de salud, pensiones, riesgos profesionales, cajas de compensación familiar.

Estos pagos, corresponden a los montos contabilizados y pagados por la compañía durante dichos 7 meses.

Adicionalmente, certificamos el pago de los anteriores conceptos para una nómina de 4 personas en el mes de junio.

La presente se expide en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007.

Igualmente certificamos que de acuerdo con el decreto 392 de 2018 que, en la planta de personal de 5 personas, 1 de se encuentran en situación de discapacidad.

Dada en Bogotá, el 1mer día (1) del mes de noviembre de dos mil veinticuatro (2024).

PAOLA MAZZILLI ROSSI
C.C. No. 51.916.233 de Bogotá
REPRESENTANTE LEGAL

OLGA LILIANA LOPEZ
T.P. 58773-T
REVISOR FISCAL

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL **JUNTA CENTRAL DE CONTADORES**

Certificado No:

A184CF8D95E21598

LA REPUBLICA DE COLOMBIA

MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL

JUNTA CENTRAL DE CONTADORES

CERTIFICA A:
QUIEN INTERESE

Que el contador público **OLGA LILIANA LOPEZ VELA** identificado con CÉDULA DE CIUDADANÍA No 51793930 de BOGOTA, D.C. (BOGOTA D.C) Y Tarjeta Profesional No 58773-T SI tiene vigente su inscripción en la Junta Central de Contadores y desde los últimos 5 años.

NO REGISTRA ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS ******************************
****
****

Dado en BOGOTA a los 27 días del mes de Septiembre de 2024 con vigencia de (3) Meses, contados a partir de la fecha de su expedición.

Sandra Barrios

SANDRA MILENA BARRIOS PULIDO
DIRECTOR GENERAL

ESTE CERTIFICADO DIGITAL TIENE PLENA VALIDEZ DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 2 DE LA LEY 527 DE 1999, DECRETO UNICO REGLAMENTARIO 1074 DE 2015 Y ARTICULO 6 PARAGRAFO 3 DE LA LEY 962 DEL 2005

Para confirmar los datos y veracidad de este certificado, lo puede consultar en la página web www.jcc.gov.co digitando el número del certificado

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL | JUNTA CENTRAL DE CONTADORES

58773-T



OLGA LILIANA
LOPEZ VELA
C.C. 51793930
RES. INSCRIPCION 75 . DEL 04/06/1998
UNIVERSIDAD CENTRAL

SANDRA LILIANA DUARTE CUADROS
DIRECTOR GENERAL (E)

238913 **66488**

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL | JUNTA CENTRAL DE CONTADORES

Esta tarjeta es el único documento que lo acredita como Contador Publico de acuerdo con lo establecido en la Ley 43 de 1990. Es personal e intransferible

Agradecemos a quien encuentre esta tarjeta comunicarse al PBX (57)(1) 6444450 o devolverla a la UAE – Junta Central de Contadores a la Calle 96 No 9 A – 21 Bogotá D.C

FIRMA

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **51.793.930**

LOPEZ VELA

APELLIDOS

OLGA LILIANA

NOMBRES



FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **08-SEP-1965**

BOGOTA D.C
(CUNDINAMARCA)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.54	**O+**	**F**
ESTATURA	G.S. RH	SEXO

30-NOV-1983 BOGOTA D.C.
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES

A-1500150-00704272-F-0051793930-20150508 0044114032A 1 1293391086

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL **JUNTA CENTRAL DE CONTADORES**

INFORME DE GESTIÓN 2
AGENCIA PARA LAS ALIANZAS PÚBLICO PRIVADAS
Contrato PS2024252

PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO: 13 de septiembre de 2024 hasta el 30 de diciembre de 2024
PERIODO DEL INFORME 01 de Octubre - 31 de Octubre de 2024

CONTRATISTA: ECONOMÍA URBANA SAS

Dependencia	Actividades	Producto	EVIDENCIAS	% Alcance mensual	% Ejecución Total	Número días que realizará la actividad	Número de días que ha avanzado la actividad
AGENCIA PARA LA GESTIÓN DEL PAISAJE, EL PATRIMONIO Y	1.Apoyar a la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las APP, en la elaboración de un portafolio de proyectos bajo diferentes esquemas, incluyendo mecanismos de participación privada en infraestructura, incluyendo esquemas de APP, por sectores, clasificados por iniciativa pública y privada, y su necesidad o no, de desembolso de recursos públicos, y apoyar un orden de priorización para el portafolio	***1.1.Realizar el acompañamiento para la identificación de proyectos de infraestructura en los diferentes sectores y áreas de competencia de la Agencia, enmarcados en las apuestas y proyectos estratégicos del PDD.*** Se revisó el Plan de Desarrollo Distrital 2024 - 2027 "Medellín te quiere" con el objetivo de identificar proyectos de infraestructura en los diversos sectores del PDD, que podrían ser financiados mediante mecanismos de participación Privada. El día 30 de octubre se realizó una reunión para la revisión de dichos proyectos y sectores a ser incorporados en el análisis del portafolio de la Agencia de APP, priorizando aquellos con mayor posibilidad de ser desarrollados con participación privada. En especial, se destacan los sectores de Salud y Educación.	1.1 2024-10-30 1Citación - Revisión Plan de Desarrollo de Medellin 1.1 2024-10-30 2Informe revisión proyectos de infraestructura incluidos en el Plan de Desarrollo de Medellin 1.1 2024-10-30 3Cuadro PDD 2024-2027 - Identificación otros Proyectos - revisados con Supervisora 1.1 2024-10-30 4Cuadro PDD 2024-2027 - Medellín te quiere - Proyectos 1.1 2024-10-30 5Ayuda de Memoria - Reunión revisión PDD	100%	44,44%	108	48
	2.Brindar apoyo en la identificación y en la etapa de planeación de proyectos de interés para la agencia APP	***2.1.Apoyar la revisión de los proyectos de iniciativa pública y privada en diferentes etapas de avance para determinar su viabilidad y posible incorporación dentro del portafolio de servicios que tiene la Agencia.*** Se solicitó a la Agencia la información correspondiente a las estructuraciones y/o estudios adelantados para los proyectos Paraderos Publicos, Plaza Mayor, Estadio Atanasio Girardot y Plaza la Macarena, la cual recibimos y se encuentra en proceso de revisión y análisis El día 15 de octubre, se celebró una reunión con el fin de revisar el primer análisis que realizamos acerca de la estructuración financiera del proyecto Paraderos. El día 22 de octubre, se realizó reunión conjunta con el equipo que estará a cargo de la revisión y actualización de la estructuración del proyecto de Paraderos, en el que se definió un cronograma, los próximos pasos, y se discutieron temas relevantes a tener en cuenta, tales como el cambio tecnológico y el riesgo por vandalismo. Se coordinó agenda de trabajo con la Agencia para realizar visitas de campo a los proyectos Plaza Mayor, Estadio Atanasio Girardot y Plaza la Macarena, visitas que fueron realizadas entre el 29 y 30 de octubre, de las cuales se anexan "Ayudas de memoria". El día 30 de octubre de 2024 enviamos email anexando un documento con el concepto y comentarios acerca de la estructuración del proyecto Paraderos Públicos 2.0	2.1 2024-10-07 Recibo presentación proyecto Plaza Mayor 2.1 2024-10-15 Citación - Concepto estructuración financiera proyecto Paraderos 2.1 2024-10-15 Foto reunión revisión proyecto Paraderos 2.1 2024-10-22 1Citación - Reunion Paraderos coordinación con equipo estructurador 2.1 2024-10-22 2Ayuda de memoria reunión Paraderos 2.0 2.1 2024-10-23 Recibo de información proyecto Atanasio Girardot 2.1 2024-10-23 Recibo de información proyecto Paraderos 2.1 2024-10-24 Recibo de información proyecto La Macarena 2.1 2024-10-24 Recibo de información proyecto Plaza Mayor 2.1. 2024-10-24 Solicitud autorización acceso a la información de proyectos 2.1 2024-10-29 1Citación - Visita de Campo proyecto Plaza Mayor 2.1 2024-10-29 2Ayuda de memoria - Visita Plaza Mayor 2.1 2024-10-29 3Citación - Visita de Campo proyecto La Macarena 2.1 2024-10-29 4Ayuda de memoria - Visita La Macarena 2.1 2024-10-30 1Citación - Estadio Atanasio Girardot - Reunión Mesa Social de Venteros 2.1 2024-10-30 2Citación - Visita de Campo Estadio Atanasio Girardot 2.1 2024-10-30 3Ayuda de memoria - Visita de campo Estadio Atanasio Girardot	100%	44,44%	108	48
	3.Apoyar en la clasificación de los proyectos por iniciativa pública y privada, y su necesidad o no, de desembolso de recursos públicos, y proponer un orden de priorización para el portafolio	**3.1.Acompañar la elaboración de una metodología o herramienta de análisis multicriterio que permita priorizar un subconjunto de proyectos sectoriales dentro del portafolio identificado.** Se llevó a cabo una reunión de coordinación con el Director de la Agencia, en la cual se acordó priorizar el apoyo a la entidad en el proceso de actualización de los estudios del proyecto paraderos públicos en el proceso de identificación de otras iniciativas y/o proyectos, y apoyar el proceso de fortalecimiento institucional de la Agencia	3.1 2024-10-06 Ayuda de memoria reunión Director Agencia APP-EU	100%	44,44%	108	48
		4.1. Apoyar la elaboración y revisión de los presupuestos de proyectos de iniciativa pública y privada, y cronogramas indicativos para los proyectos priorizados. Esta actividad se ha desarrollado en el concepto del proyecto Paraderos, en el cual se sugirió la contratación de un estudio de mercado publicitario, que permita conocer los ingresos por publicidad que podrán tener los Paraderos públicos del sistema de transporte pasajeros	4.1 y 4.2 2024-10-30 1Proyecto Paraderos - envio comentarios a la estructuración y sugerencia de necesidad de contratación estudio de mercado publicitario 4.1 y 4.2 2024-10-30 2Proyecto Paraderos - comentarios a la estructuracion				
		4.2. Apoyar el análisis de la capacidad financiera para el desarrollo de proyectos priorizados. En el concepto de la revisión del proyecto Paraderos, se recomendó mejorar el estudio de la estructura de ingresos del proyecto, que permita tener claridad de los ingresos privados del proyecto para su desarrollo sin necesidad de recursos públicos	4.3 2024-10-30 Envio presentación proyecto Nuevo CAD de Bogotá con Vigencias Futuras 4.3 2024-10-30 Envio presentacion proyecto Nuevo CAD de Bogotá con Vigencias Futuras 4.3 2024-10-30 Presentación proyecto Nuevo CAD de Bogotá con				

INFORME DE GESTIÓN 2
AGENCIA PARA LAS ALIANZAS PÚBLICO PRIVADAS
Contrato PS2024252

PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO: 13 de septiembre de 2024 hasta el 30 de diciembre de 2024
PERIODO DEL INFORME: 01 de Octubre - 31 de Octubre de 2024

CONTRATISTA: ECONOMÍA URBANA SAS

Dependencia	Actividades	Producto	EVIDENCIAS	% Alcance mensual	% Ejecución Total	Número días que realizará la actividad	Número de días que ha avanzado la actividad
LAS ALIANZAS PÚBLI	4. Apoyar las demás actividades de la Agencia en la identificación del portafolio de proyectos, incluyendo las gestiones internas en la Alcaldía de Medellín para la identificación y validación de los mismos	***4.3.Apoyar la evaluación de posibles fuentes de financiación y de retribución para los proyectos identificados.*** Se suginó en el concepto del proyecto Paraderos 2.0, la contratación de un ejercicio robusto para el cálculo y proyección de ingresos por publicidad, los cuales son la fuente principal de repago para el inversionista. Realizamos a la Supervisora de este contrato, una presentación del proyecto "Nuevo CAD de Bogotá", financiado con Vigencias Futuras, proyecto que fue estructurado y que quedó desierto en su proceso de licitación, similar a un nuevo proyecto en etapa de análisis a ser desarrollado por la Agencia en Medellín	4.3 2024-10-30 Presentación proyecto Nuevo CAD de Bogotá con Vigencias Futuras 4.4 2024-10-24 Documento contexto_normativo_reorganización_funcional 4.4 2024-10-24 Presentación propuesta modificación_funcional_Agencia_APP 4.4 2024-10-24 Proyecto de Acuerdo_redistribución_funcional_Agencia_APP 4.4 2024-10-25 Gestión de revisión borrador Acuerdo directivo Agencia APP - funciones 4.4 2024-10-28 Institucionalidad Agencia - Avances proceso de modificación funcional Agencia APP 4.4 2024-10-29 Citación - Análisis cambio de funciones Subdirecciones de la Agencia				
		4.4.Proponer una hoja de ruta para la implementación del portafolio de proyectos. En el proceso de elaboración de una hoja de ruta, se apoyó a la Agencia con análisis, borradores de documento y de presentaciones, con el fin de solicitar al Consejo Directivo de la Agencia, la autorización para cambios de funciones entre las Subdirecciones, buscando desarrollar los proyectos de la Agencia en las etapas de planeación, estructuración y gestión contractual				

INFORME DE GESTIÓN 2
AGENCIA PARA LAS ALIANZAS PÚBLICO PRIVADAS
Contrato PS2024252

PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO: 13 de septiembre de 2024 hasta el 30 de diciembre de 2024
PERIODO DEL INFORME: 01 de Octubre - 31 de Octubre de 2024

CONTRATISTA: ECONOMÍA URBANA SAS

Dependencia	Actividades	Producto	EVIDENCIAS	% Alcance mensual	% Ejecución Total	Número dias que realizará la actividad	Número de dias que ha avanzado la actividad
CAPRIVADAS	5 Acompañar en la implementación de diferentes estrategias y acciones de relacionamiento, con las partes involucradas en la cartera de proyectos, así como buscar potenciales inversionistas, financiadores, y demás actores interesados	***5.1.Realizar el acompañamiento, gestión y seguimiento de la hoja de ruta de cada proyecto.*** Se apoyó y acompañó a la Dirección de la Agencia para llevar propuesta de cambio institucional al Consejo Directivo de la Agencia.	Anexo enumerados 4 4, incluidos en el numeral anterior	100%	44,44%	108	48
		5.2.Las demás actividades que sean requeridas por parte del Supervisor del Contrato relacionadas con el objeto de la presente propuesta. Se preparó y envió a la Dirección de la Agencia una propuesta de agenda de trabajo, la cual fue aceptada y coordinada desde la Dirección, y fue desarrollada los dias 29 y 30 de octubre, con visitas de campo a los proyectos Plaza Mayor, Estadio Atanasio Girardot y Plaza la Macarena.	5.2 2024-10-22 Envio Propuesta de agenda de trabajo para los dias 29 y 30 de octubre 5.2 2024-10-28 Agenda de trabajo definitiva - dias 29 y 30 de octubre	100%	44,44%	108	48

Cordialmente,

PAOLA MAZZILLI

ECONOMÍA URBANA SAS
Representante Legal

LUISA FERNANDA GUTIERREZ MAYA
Supervisora Contrato

INFORME GESTIÓN OCTUBRE DE 2024

CONTRATO NO PS2024252

AGENCIA PARA LA GESTIÓN DEL PAISAJE, EL PATRIMONIO Y LAS ALIANZAS PÚBLICA PRIVADAS

Contratista
ECONOMÍA URBANA SAS

Objeto Contractual

Prestación de servicios profesionales para realizar el acompañamiento en la construcción y consolidación del portafolio de los proyectos de la Agencia para la Gestión del Paisaje, el patrimonio y Alianzas Público Privadas -APP, incluyendo los de participación privada y/o de APP.

31 DE OCTUBRE DE 2024

Tabla de contenido

1. Elaboración de un Portafolio de Proyectos bajo esquemas de participación privada en infraestructura 5

1.1. Revisión Plan de Desarrollo Distrital de Medellín 2024-2027 5

2. Identificación y en la planeación de proyectos de interés 8

2.1. Apoyo en la revisión de proyectos en proceso de estructuración por la Agencia 8

2.1.1. Proyecto Paraderos Públicos 9

2.1.2. Proyecto Plaza Mayor 10

2.1.3. Proyecto Plaza La Macarena 11

2.1.4. Proyecto Estadio Atanasio Girardot 12

3. Clasificación de proyectos por iniciativa pública y privada 14

4. Análisis de proyectos en su componente financiero 16

4.1. Conceptos emitidos a los proyectos identificados y presentación de proyecto estructurado en Bogotá 16

4.1.1. Concepto Técnico Proyecto Paraderos Públicos 17

4.1.2. Presentación Proyecto Nuevo Centro Administrativo Distrital de Bogotá – APP con desembolso de recursos públicos 20

4.2. Elaboración de borradores de documentos y de presentación para reorganización institucional 25

4.2.1. Contexto normativo reorganización funcional de la Agencia 25

4.2.2. Proyecto Acuerdo redistribución funcional Agencia APP de Medellín 32

4.2.3. Presentación Modificación Funcional Agencia APP 38

5. Estrategias de relacionamiento y coordinación con partes involucradas 39

5.1. Acompañamiento, gestión y seguimiento de la hoja de ruta de cada proyecto 39

5.2. Demás actividades requeridas por la Supervisión 40

Índice de Tablas

Tabla 1. Proyectos identificados Plan de Desarrollo Distrital "Medellín te Quiere" 5
Tabla 2. Metas Agencia APP PDD 7
Tabla 3. Reunión Proyecto Paraderos 9
Tabla 4. Reunión Proyecto Plaza Mayor 10
Tabla 5. Reunión Proyecto La Macarena 11
Tabla 6. Reunión Proyecto Unidad deportiva Atanasio Girardot 12
Tabla 7. Reunión Coordinación 15
Tabla 8. Agenda de trabajo 40

INFORME DE AVANCE

Introducción

El documento presenta el informe de gestión del mes de octubre, basado en el acompañamiento técnico brindado a la "Agencia para la gestión del paisaje, el patrimonio y las Alianzas Pública Privadas" y el desarrollo de las otras actividades del contrato de prestación de servicios que tiene como objeto " *Prestación de servicios profesionales para realizar el acompañamiento en la construcción y consolidación del portafolio de los proyectos de la Agencia para la Gestión del Paisaje, el patrimonio y Alianzas Público Privadas -APP-, incluyendo los de participación privada y/o de APP.*"

El apoyo a la gestión está centrada en tres (3) componentes estratégicos:

Consolidación de un portafolio de proyectos: La identificación y priorización de proyectos estratégico para el distrito bajo esquemas de APP. Este análisis busca identificar la implementación de iniciativas claves para aumentar la disponibilidad y calidad de la infraestructura física y social de la ciudad, para ello se diseña una metodología y aplicación que busca al cierre de la ejecución del contrato de prestación de servicios contar con un portafolio de proyectos priorizado para la ciudad de Medellín.

Análisis de la capacidad financiera para el desarrollo de proyectos: revisión de información para el desarrollo de proyectos priorizados y evaluación de posibles fuentes de financiación y retribución para los proyectos identificados.

Fortalecimiento Institucional: en este componente, se busca definir alternativas, funciones y estructuras que potencie las capacidades internas de la Agencia, buscando mecanismos y flujos de información efectivos que permita atender la demanda de infraestructura en el Distrito de Medellín. Se buscará mejorar los procesos de toma de decisiones y la optimización de recursos técnicos y humanos de manera que su operación sea más eficiente en el contexto de promover proyectos con mecanismos de participación privada.

A lo largo de este segundo informe de avance, se detalla las actividades, documentos, conceptos, presentaciones y mesas de trabajo adelantadas en cumplimiento de cada una de las obligaciones generales y específicas pactadas en el marco del contrato de prestación de servicios No. PS2024252

El presente informe se organiza en cinco (5) apartados clave que resumen las actividades realizadas en el marco del contrato de prestación de servicios: el primer capítulo presenta el desarrollo de actividades para la conformación de un portafolio de proyectos, empleando una metodología estructurada y transparente, que facilite tanto la identificación como la priorización de proyectos; el segundo capítulo señala descripción de actividades realizadas en la identificación y la planeación de proyectos de interés, en el cual se expone el acompañamiento brindado a la Agencia durante este periodo, con énfasis en los proyectos de mayor relevancia para la entidad; en el tercer capítulo denominado Clasificación de Proyectos por Iniciativa Pública y Privada, se describen las acciones realizadas para clasificar los proyectos según su origen, ya sea iniciativa pública o privada, y su necesidad o o, de

desembolsos de recursos públicos, con el fin de optimizar su gestión y alinearlos con los objetivos de la Agencia de APP; en el capítulo cuarto de Análisis de proyectos en su componente financiero, se resume los avances obtenidos en las gestiones realizadas para evaluar la capacidad financiera para el desarrollo de los proyectos y su viabilidad presupuestal, identificando y revisando los recursos necesarios para su desarrollo. Finalmente, el capítulo cinco presenta las acciones relacionadas con las Estrategias de relacionamiento y coordinación con Partes Involucradas, describiendo las acciones ejecutadas en este periodo para el relacionamiento y coordinación con las partes interesadas, asegurando el compromiso y la alineación de todos los actores clave en el proceso.

1. Elaboración de un Portafolio de Proyectos bajo esquemas de participación privada en infraestructura

Este capítulo incluye los análisis relacionados con lo establecido en el contrato en la "**Actividad General 1.** Apoyar la elaboración de un portafolio de proyectos bajo diferentes esquemas de participación privada en infraestructura, por sectores, clasificados por iniciativa pública y privada, y su necesidad o no, de desembolso de recursos públicos, y apoyar un orden de priorización para el portafolio".

En este capítulo, se describen las acciones adelantadas con el objeto de diseñar e implementar un enfoque metodológico para la creación de un portafolio de proyectos. La metodología que se viene adelantando se basa en criterios objetivos y transparentes, con el objetivo de asegurar que los proyectos seleccionados respondan de manera efectiva a las necesidades de los sectores y de la Agencia, y a la vez que sean viables y atractivos para la inversión privada. La aplicación de esta metodología busca optimizar el proceso de toma de decisiones y garantizar que los proyectos seleccionados cuenten con el respaldo adecuado tanto en términos de recursos como de capacidad técnica.

1.1. Revisión Plan de Desarrollo Distrital de Medellín 2024-2027

En este apartado, se desarrolla lo establecido en la "**Actividad Específica 1.1.** Realizar el acompañamiento para la identificación de proyectos de infraestructura en los diferentes sectores y áreas de competencia de la Agencia, enmarcados en las apuestas y proyectos estratégicos del PDD".

Como parte de la metodología para identificar y priorizar proyectos, el equipo consultor adelantó una revisión del Plan de Desarrollo Distrital - PDD 2024 - 2027 "Medellín te quiere" con el objetivo de identificar proyectos de infraestructura en los diversos sectores del PDD. que podrían ser financiados mediante mecanismos de participación Privada, e identificó los siguientes quince (15) proyectos, como susceptibles de ser estructurados bajo mecanismos de participación privada:

Tabla 1. Proyectos identificados Plan de Desarrollo Distrital "Medellín te Quiere"

No.	PILAR	COMPONENTE	PROGRAMA	PROYECTO	META	UNIDAD	Responsable
1	BIENESTAR SOCIAL Y ECONOMICO	Primaria Infancia para el buen comienzo	Ecosistema para la Primera Infancia	Sedes construidas para la atención integral a la primera infancia	6	Número	Unidad Administrativa Especial Buen Comienzo
2	BIENESTAR SOCIAL Y ECONÓMICO	Educación para el progreso social	Escuela inteligente Ambientes inspiradores para el aprendizaje	Sedes educativas oficiales con intervenciones mayores en su infraestructura física	100	Porcentaje	Secretaría de Educación
3	BIENESTAR SOCIAL Y ECONOMICO	Arte y cultura al alcance de todos	Mantenimiento y dotación de las infraestructuras culturales del Distrito	Cinemateca Distrital Construida y operando	1	Número	Secretaría de Cultura Ciudadana
4	BIENESTAR SOCIAL Y ECONÓMICO	Arte y cultura al alcance de todos	Mantenimiento y dotación de las infraestructuras culturales del Distrito	Casas de música construidas	2	Número	Secretaría de Cultura Ciudadana
5	BIENESTAR SOCIAL Y ECONOMICO	Arte y cultura al alcance de todos	Mantenimiento y dotación de las infraestructuras culturales del Distrito	Casa de música y danza construida	1	Número	Secretaría de Cultura Ciudadana
6	BIENESTAR SOCIAL Y ECONOMICO	Deporte, recreación y actividad física para el bienestar	Escenarios deportivos, recreativos y de actividad física para el bienestar	Casas verticales construidas	6	Número	Instituto de Deportes y Recreación de Medellín – INDER
7	BIENESTAR SOCIAL Y ECONÓMICO	Deporte, recreación y actividad física para el bienestar	Escenarios deportivos, recreativos y de actividad física para el bienestar	Mantenimientos y adecuaciones realizadas a la infraestructura para el deporte, la recreación y la actividad física	485	Número	Instituto de Deportes y Recreación de Medellín – INDER
8	AGENDA SOCIAL	Medellín Territorio Incluyente	Bienestar para las familias migrantes	Centro de atención a la población migrante funcionando	1	Número	Secretaría de Inclusión Social y Familia
9	AGENDA SOCIAL	Medellín diversa	Atención – reparación integral a víctimas del conflicto armado y Justicia Transicional y Restaurativa	Infraestructura del Museo Casa de la Memoria mejorada y adecuada	1	Número	Museo Casa de la Memoria
10	AGENDA SOCIAL	Medellín territorio incluyente	Dignificación, cuidado y autonomía en el envejecimiento y la vejez		10	Número	Secretaría de Inclusión Social y Familia
11	CONFIANZA Y TRANPARENCIA	Seguridad integral para el desarrollo social	Infraestructura para la seguridad y la convivencia	Infraestructuras físicas para la seguridad y justicia construidas	3	Número	Secretaría de Seguridad y Convivencia
12	INFRAESRUCTURA Y DESARROLLO	Infraestructura para un modelo de ciudad sostenible	Renovación Urbana Integral	Obras construidas del Proyecto de Valorización El Poblado	22,9	Número	Fondo de valorización de Medellín-FONVALMED
13	INFRAESRUCTURA Y DESARROLLO	Infraestructura para un modelo de ciudad sostenible	Movilidad activa, sostenible y micromovilidad	Ciclo parqueaderos instalados	1000	Número	Secretaría de Infraestructura Física
14	INFRAESRUCTURA Y DESARROLLO	Movilidad sostenible e integral	Transporte público masivo, colectivo e individual	Paraderos inteligentes para buses de transporte público colectivo en funcionamiento	25	Número	Secretaría de Movilidad
15	SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL	Infraestructura para un modelo de ciudad sostenible	Espacios públicos inclusivos y accesibles	Espacio Publico Construido en las Etapas 1 y 2 en Parques del Río Norte	56000	Metros cuadrados	Secretaría de Infraestructura Física

Fuente: Elaboración propia a partir del "Plan de Desarrollo Distrital 2024 - 2027 "Medellín te quiere""

El 30 de octubre se llevó a cabo una reunión con el fin de revisar los proyectos y sectores a incorporar en el análisis del portafolio de la Agencia de APP (ejercicio en desarrollo), priorizando aquellos con mayor potencial para ser desarrollados con participación privada, específicamente, éstos son los proyectos 1, 13 y 14.

En principio, los proyectos mencionados del PDD en el cuadro anterior, contarían con recursos garantizados para su ejecución a través del mecanismo de Obra Pública. No obstante, la Agencia indicó que realizará una revisión adicional con la Secretaría de Hacienda y los sectores correspondientes, con el fin de confirmar si estos proyectos están efectivamente financiados en el cuatrienio en curso, o por si lo contrario, requieren de recursos.

Durante la revisión de otros proyectos adicionales, se discutió la posibilidad de desarrollar iniciativas de APP en los sectores de Educación (colegios) y Salud (hospitales), explorando la opción de obtener recursos no reembolsables para cofinanciación de la Banca Multilateral, como la CAF, el BID y la IFC, para la estructuración de alguno de estos proyectos. Inicialmente, la Agencia consultará con los sectores correspondientes para determinar el interés y viabilidad de impulsar tales iniciativas.

Adicionalmente, dentro del programa de Gestión Fiscal y Financiera de Hacienda Pública del PDD, se identificaron tres metas específicas bajo la responsabilidad y gobernanza de la Agencia de APP.

Tabla 2. Metas Agencia APP PDD

Nombre del indicador	Unidad de medida	Año línea base	Línea base	Meta cuatrienio 2024-2027
Recursos para la cualificación, sostenibilidad y mantenimiento del Sistema Público y Colectivo del POT gestionados	Pesos colombianos	No aplica	Nuevo	30 000 000 000
Proyectos de Asociación Público Privadas (APP) de iniciativa publica e iniciativa privada estructurados y/o evaluados	Número	2023	9	6
Personas, instituciones y sectores capacitados en el mecanismo Asociación Público Privadas (APP)	Número	2023	2.027	3 000

Fuente: PDD

En relación con el desarrollo de proyectos que impliquen vinculación de capital privado, se contempla la estructuración y/o evaluación de al menos seis proyectos, específicamente bajo el esquema de Asociaciones Público-Privadas (APP). En este sentido, el equipo consultor ha manifestado que se debe precisar el alcance de la meta, ya que, durante las reuniones realizadas con el equipo de la Agencia de APP, se identificaron proyectos que se desarrollarán bajo el marco de la Ley 1508 de 2012 para APP, así como otros proyectos que, aunque incluyen participación privada en infraestructura, se regirán por la Ley 80 de 1993.

2. Identificación y en la planeación de proyectos de interés

Este capítulo incluye los análisis relacionados con lo establecido en el contrato en la "**Actividad General 2**. Brindar apoyo en la identificación y en la etapa de planeación de proyectos de interés para la agencia APP".

Este capítulo presenta el apoyo efectuado a la Agencia durante el proceso de identificación y planificación de proyectos de interés para la entidad. A través de la colaboración estrecha con los equipos técnicos de la Agencia, se ha facilitado la identificación y definición de los proyectos prioritarios, alineando éstos con las estrategias de desarrollo a mediano y largo plazo de la entidad. Asimismo, se ha trabajado en la revisión de la información que nos han compartido, con el fin de evaluar la viabilidad de cada proyecto propuesto.

2.1. Apoyo en la revisión de proyectos en proceso de estructuración por la Agencia

En este apartado, se desarrolla lo establecido en la "**Actividad Específica 2.1.** Apoyar la revisión de los proyectos de iniciativa pública y privada en diferentes etapas de avance para determinar su viabilidad y posible incorporación dentro del portafolio de servicios que tiene la Agencia".

Se solicitó a la Agencia, la información correspondiente a los estudios y/o estructuraciones realizadas y adelantadas para los siguientes proyectos:

- Paraderos Públicos
- Plaza Mayor
- Estadio Atanasio Girardot
- Plaza La Macarena

La información fue recibida y actualmente se encuentra en proceso de revisión y análisis por parte del equipo de Economía Urbana. Las siguientes actividades se han venido realizando:

El 15 de octubre se llevó a cabo una reunión con el objetivo de presentar y revisar el primer análisis realizado sobre la información recibida, específicamente en relación con la estructuración financiera del proyecto Paraderos Públicos. Posteriormente, el 22 de octubre se realizó reunión conjunta con el equipo encargado de la revisión y actualización de la estructuración de este proyecto, en la que se definió un cronograma detallado para las actividades futuras y se establecieron los pasos a seguir. Durante este encuentro, se abordaron aspectos clave a considerar, como los avances en la integración de nuevas tecnologías y el riesgo asociado al vandalismo, los cuales son factores críticos a tener en cuenta para la viabilidad del proyecto.

A continuación, se detallan las ayudas de memoria de las reuniones adelantadas:

2.1.1. Proyecto Paraderos Públicos

Tabla 3. Reunión Proyecto Paraderos Públicos

economía urbana	**SOPORTE REUNIONES COMITES Y ENCUENTROS SINCRONICOS** ***::: Contrato de Prestación de Servicios No. PS2024252 :::***
CONTRATISTA :	**Economía Urbana**
FECHA DE REUNIÓN:	22 de Octubre de 2024
UBICACIÓN:	Plataforma digital
TEMA :	**Paraderos 2.0**
ASISTENTES:	Agencia de APP: Daniel Arango, Javier Rodas, Daisy Agudelo Equipo Paraderos: Jaime Luque, Javier Delgado, Pablo Andrés García, Oscar Manco, Roberto Castelló Economía Urbana: Fabio Villalba, César Peñaloza
TEMAS	
• La reunión inició con la presentación de varias personas al equipo, para la revisión y actualización de la estructuración del proyecto de Paraderos. • Daniel Escobar: Director de la Agencia, subrayó la relevancia del proyecto dentro del Plan de Desarrollo de Medellín, y la necesidad de integrar tecnología y modelos de negocio innovadores. • Los miembros del equipo compartieron sus trayectorias profesionales, destacándose la experiencia de Jaime Luque, Javier Delgado y Pablo Andrés García, en el desarrollo de proyectos de infraestructura bajo el mecanismo de APP. • Javier Rodas, Subdirector de APP, presentó el cronograma del proyecto, enfatizando la necesidad de incorporar un componente tecnológico, así como, la importancia de revisar las fuentes de financiación y la matriz de riesgos. Así mismo, se recalcó en la solicitud de información a la Secretaría de Seguridad y Secretaría de Movilidad, como base para la actualización de la estructuración. • La discusión se centró en el análisis multicriterio del proyecto, donde se abordaron aspectos técnicos, tecnológicos de riesgos y contractuales: - Análisis Financiero y Riesgos del Proyecto: se abordó el análisis de la matriz de riesgos, especialmente el riesgo de vulnerabilidad por vandalismo. Javier Delgado propuso revisar el modelo financiero para asegurar un mecanismo de fondeo líquido, mientras que Jaime Luque sugirió mantener un balance en las cuentas de mitigación. Oscar Manco López, confirmó que se había considerado un incremento en el fondeo para el tratamiento del riesgo. - Análisis de Conectividad y Tecnología en Paraderos: se mencionó la importancia de la conectividad en los paraderos, y cómo esto se relaciona con la tecnología actual. Daniel Escobar enfatizó que la conectividad debe estar vinculada a modelos financieros sostenibles, mientras que César Peñaloza resaltó la importancia de tratamiento del riesgo frente a cambios tecnológicos, poniendo de ejemplo el Recaudo Electrónico Vehicular en peajes.	
CONCLUSIONES Y COMPROMISOS	

La reunión concluyó con un compromiso de colaboración, de organización de futuras reuniones de trabajo para avanzar en la estructuración del proyecto, y de apoyo mutuo entre los funcionarios y contratistas de la Agencia.

Fuente: elaboración propia

El día 30 de octubre de 2024 enviamos email anexando un documento con el concepto y comentarios acerca de la estructuración del proyecto Paraderos Públicos 2.0., lo cual se incluye en el punto 4 de este informe.

Días después, se coordinó agenda de trabajo con la Agencia para realizar visitas de campo a los proyectos Plaza Mayor, Estadio Atanasio Girardot y Plaza la Macarena, las cuales fueron realizadas entre el 29 y 30 de octubre, como se detalla a continuación:

2.1.2. Proyecto Plaza Mayor

Tabla 4. Reunión Proyecto Plaza Mayor

	SOPORTE REUNIONES COMITES Y ENCUENTROS SINCRONICOS ***::: Contrato de Prestación de Servicios No. PS2024252 :::***
CONTRATISTA :	**Economía Urbana**
FECHA DE REUNIÓN :	29 de octubre de 224
UBICACIÓN:	Medellín
TEMA :	**Plaza Mayor**
ASISTENTES:	Agencia de APP: Daniel Arango, Luiza Gutiérrez, Tatiana de los Ríos
	Economía Urbana: Jean Philippe Pening, César Peñaloza
TEMAS	
La visita inició con un recorrido en las inmediaciones de Plaza Mayor, desde La Alpujarra, identificando el potencial y necesidades de desarrollo del complejo hotelero, de oficinas, de espacios comerciales y de nuevos desarrollos para ferias. En ese contexto se explicó por parte del equipo de la Agencia, los retos en la ejecución, determinados por el esquema societario, la ubicación de las nuevas estructuras y la necesidad de articulación con el recinto ferial que opera actualmente. Así mismo, se discutió de la necesidad de actualizar estudios, de incorporar metodología BIM y de revisar la estructura de ingresos. Se sugirió realizar el análisis de incorporar fuentes ciertas de recursos públicos como	

apalancamiento del proyecto. En ese aspecto el edificio de oficinas se podría desarrollar con la vinculación de la fuente de arrendamientos que hoy pagan algunas entidades del conglomerado distrital, y que tengan interés en reubicación.

Análisis de información del proyecto:

Uso	TIR	Capex Monto/ % Incidencia		% EBITDA A 15 años
Hotel	15,0 %	$ 143.827.799	46,7 %	45,2 %
Oficinas	17,2 %	$ 62.827.024	20,4 %	25,1 %
Comercio	18,7 %	$ 29.947.310	9,7 %	14,4 %
Parqueadero	6,6 %	$ 41.328.079	13,4 %	7,1 %
Convenciones	11,3 %	$ 29.833.050	9,7 %	8,2 %
	TOTAL	$ 307.763.249*	100,0%	100,0 %

- Se cambian en un 100% los espacios de convenciones al uso de oficinas.
- Son los 269 mil millones indexados al cierre de obra.
- Se ajustan variables macroeconómicas que hacen parte de la tasa de descuento a datos del 2019 (pre pandemia)a partir del año 2025: riesgo país (EMBI), Tasa libre de riesgo EEUU, prima de riesgo de mercado EEUU, Beta riesgo operaciones inmobiliarias.

CONCLUSIONES Y COMPROMISOS

Proyecto en revisión y evaluación de la información

Fuente: elaboración propia

2.1.3. Proyecto Plaza La Macarena

Tabla 5. Reunión Proyecto Plaza La Macarena

economíaurbana

SOPORTE REUNIONES COMITES Y ENCUENTROS SINCRONICOS
::: Contrato de Prestación de Servicios No. PS2024252 :::

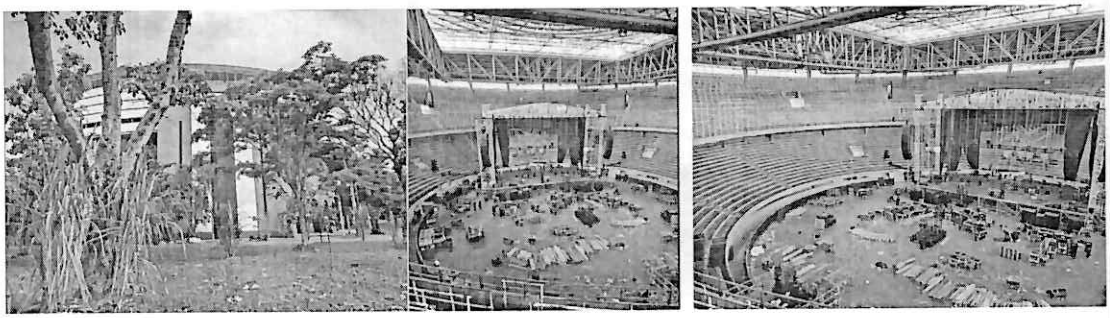
CONTRATISTA :	**Economía Urbana**	
FECHA DE REUNIÓN :	29 de octubre de 224	
UBICACIÓN:	Medellín	
TEMA :	**La Macarena**	
ASISTENTES:	Agencia de APP:	Henderson López
	Economía Urbana:	Jean Philippe Pening, César Peñaloza

TEMAS

La visita inició con un recorrido a las inmediaciones de la Plaza La Macarena, identificando el potencial y necesidades de desarrollo del recinto de eventos.

En ese contexto se explicaron por parte del equipo de la Agencia, los retos en la ejecución, determinados por el esquema societario, la necesidad de mejorar la conectividad y accesos a la estructura. Así mismo, se habló de la necesidad de adelantar estudios, de incorporar metodología BIM y de la estructura de ingresos prevista para el proyecto.

Se sugirió realizar el análisis de distribución de ingresos de acuerdo con el esquema de asociación que actualmente se encuentra vigente entre la Alcaldía de Medellín y del privado, con el fin de analizar y proponer la mejor estructura de transacción para que la ciudad pueda invertir recursos en el mantenimiento de la infraestructura.



CONCLUSIONES Y COMPROMISOS

Proyecto en revisión y evaluación de la información

Fuente: elaboración propia

2.1.4. Proyecto Estadio Atanasio Girardot

Tabla 6. Reunión Proyecto Unidad deportiva Atanasio Girardot

SOPORTE REUNIONES COMITES Y ENCUENTROS SINCRONICOS
::: Contrato de Prestación de Servicios No. PS2024252 :::

CONTRATISTA :	**Economía Urbana**
FECHA DE REUNIÓN :	30 de octubre de 224
UBICACIÓN:	Medellín
TEMA :	**Unidad Deportiva Atanasio Girardot**

ASISTENTES:	Agencia de APP:	Javier Rodas
	Economía Urbana:	Jean Philippe Pening, César Peñaloza

TEMAS

La visita inició con un recorrido a las inmediaciones de la Plaza La Macarena, identificando el potencial y necesidades de desarrollo del recinto de eventos.

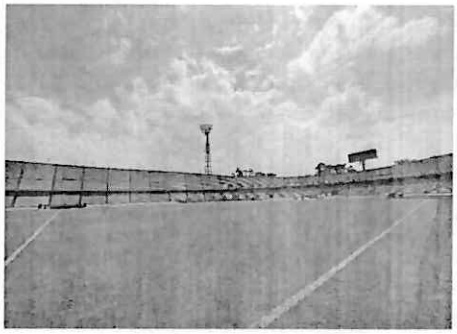
En ese contexto se explicaron por parte del equipo de la Agencia, los retos en la ejecución, determinados por el esquema societario, la necesidad de mejorar la conectividad y accesos a la estructura. Así mismo, se habló de la necesidad de adelantar estudios, de incorporar metodología BIM y de la estructura de ingresos prevista para el proyecto.

La visita inició con la asistencia a la parte resolutoria y de conclusiones de la Reunión Mesa Social de Venteros, liderada por Javier Rodas, Subdirector de APP de la Agencia, en donde se destaca el trabajo de articulación para involucrar a los actores que tendrán incidencia con el proyecto de la APP de la Unidad Deportiva Atanasio Girardot, entre los cuales están vendedores dentro del estadio, vendedores en las pastillas alrededor del estadio, y vendedores ambulantes.

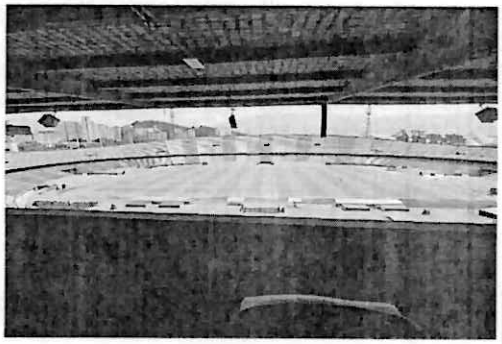
Así mismo, se realizó una reunión con el Gerente de la Unidad Deportiva, quien describió la funcionalidad y aspectos operacionales del estadio y su relación con los actores, venteros internos y externos, así como, con los equipos de futbol de la ciudad.

Se realizó una visita a las instalaciones del estadio, en donde se describieron las principales necesidades en materia de infraestructura, entre las cuales se destaca la renovación y ampliación de la cubierta de la Tribuna Occidental, y la necesidad de ampliar el aforo del recinto.

Vista General



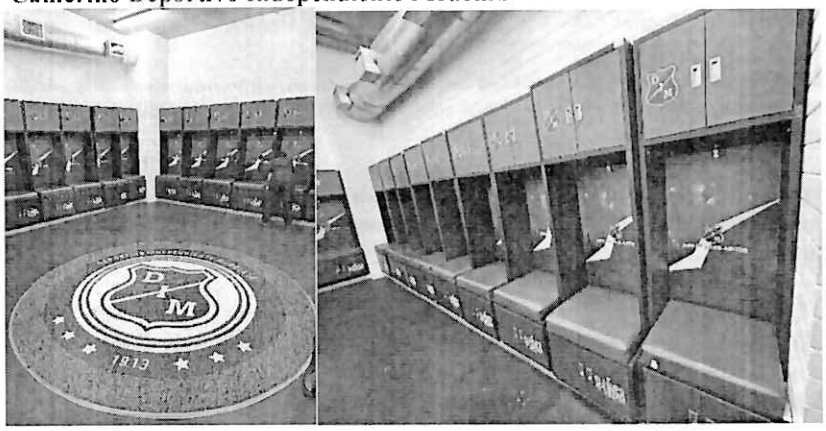
Cubierta Tribuna Occidental



Camerino Atlético Nacional



Camerino Deportivo Independiente Medellín



CONCLUSIONES Y COMPROMISOS

Se realizaron recomendaciones preliminares tomando como paralelo el proyecto de ampliación y modernización del estadio el Campín de Bogotá, contratado mediante una APP de iniciativa privada; por lo cual se resaltó la necesidad de realizar una articulación temprana con los equipos Atlético Nacional y Deportivo Independiente Medellín, con el objeto de socializar el proyecto y encontrar el mecanismo de vinculación de los clubes al proyectos, teniendo en cuenta la relación de éstos con la generación de ingresos que se tienen previstas como fuente de repago (boletería y logística).

Fuente: elaboración propia

3. Clasificación de proyectos por iniciativa pública y privada

Este capítulo incluye los análisis relacionados con lo establecido en el contrato en la "**Actividad General 3.** Apoyar en la clasificación de los proyectos por iniciativa pública y privada, y su necesidad o no, de desembolso de recursos públicos, y proponer un orden de priorización para el portafolio"; y se desarrolla lo establecido en la "**Actividad Específica 3.1.** Acompañar la elaboración de una metodología o herramienta de análisis multicriterio que permita priorizar un subconjunto de proyectos sectoriales dentro del portafolio identificado".

En este capítulo se detalla el proceso de clasificación de los proyectos identificados según su origen en el proceso de estructuración, es decir, si son iniciativas público o privadas, y si requieren o no, el desembolso de recursos públicos. La clasificación es un paso crucial para la correcta asignación de recursos y la gestión eficiente de los proyectos, ya que permite definir las responsabilidades de cada parte involucrada y establecer un marco de actuación

adecuado a las características de cada tipo de proyecto. Esta distinción también facilita la evaluación de la factibilidad técnica, legal y financiera, así como la identificación de los posibles riesgos y oportunidades asociados a cada tipo de iniciativa.

Se llevó a cabo una reunión de coordinación con el Director de la Agencia, en la ciudad de Bogotá, el 6 de octubre de 20204, en la cual se acordó priorizar el apoyo a la entidad en el proceso de actualización de los estudios del proyecto Paraderos públicos, en el proceso de identificación de otras iniciativas y/o proyectos, y apoyar el proceso de fortalecimiento institucional de la Agencia. A continuación, se presenta la ayuda de memoria del espacio:

Tabla 7. Reunión Coordinación

	SOPORTE REUNIONES COMITES Y ENCUENTROS SINCRONICOS ***::: Contrato de Prestación de Servicios No. PS2024252 :::***	
CONTRATISTA :	**Economía Urbana**	
FECHA DE REUNIÓN :	06 de Octubre de 2024	
UBICACIÓN:	Bogotá D.C.	
TEMA :	**Reunión de Coordinación**	
ASISTENTES:	Agencia de APP:	Daniel Escobar Valencia
	Economía Urbana:	Manuel Fernando Castro, Socio Senior de Economía Urbana; y Jean Philippe Pening, Experto en Infraestructura y Líder del Proyecto
TEMAS		
Revisaron las prioridades más inmediatas y sobre la mejor manera en que Economía Urbana puede apoyar a la Agencia APP en el marco de este proyecto. Al respecto, Economía Urbana propuso focalizar tres aspectos: • Portafolio de proyectos. Asesoría para la revisión y actualización de los proyectos Paraderos Públicos (iniciativa pública sin desembolso de recursos públicos), modernización del complejo deportivo Atanasio Girardot (iniciativa pública sin desembolso de recursos públicos), hotel Plaza Mayor (iniciativa pública sin desembolso de recursos públicos), Plaza La Macarena (iniciativa pública con desembolso de recursos públicos), y otro a definir (APP colegios u hospitales, eventualmente, (iniciativa pública con desembolso de recursos públicos) más la identificación de nuevas iniciativas sectoriales. • Fortalecimiento funcional. Análisis y recomendaciones generales sobre el rol, estructura y funciones de la nueva agencia de APP para ser considerados en la reorganización del conglomerado del Distrito. • Posicionamiento de la Agencia. Impulso a la consolidación de la Agencia a través de facilitar su relacionamiento con entidades multilaterales (e.g. CAF, IFC, AF, etc.) e incorporar sus acciones en foros y discusiones nacionales sobre infraestructura (e.g. CCI, Andesco, Camacol, etc). Daniel Escobar manifestó su preocupación por el escaso tiempo disponible y, en ese sentido, expresó su preferencia por centrarse en un conjunto de aspectos mucho más acotado y realista, frente a lo cual Economía Urbana manifestó su acuerdo. Los temas definidos son los siguientes: • Actualización del proyecto paraderos públicos e identificación de iniciativas. Apoyo en la definición de los aspectos de la estructuración del proyecto a actualizar, en la revisión de los perfiles del equipo técnico a contratar para realizar la actualización, y en la supervisión/revisión y acompañamiento técnico de los productos de la actualización. Junto a lo anterior, se incluye la conformación de un portafolio de	

iniciativas jerarquizadas en función de las prioridades del PDD. • Fortalecimiento institucional de la Agencia. Análisis y recomendaciones generales sobre el modelo de estructura funcional de la nueva Agencia de APP, en particular, apoyar la revisión de posibilidad de cambios funcionales, convirtiendo las 3 subdirecciones actuales según las etapas del desarrollo de los proyectos, planeación, estructuración y gestión contractual.
CONCLUSIONES Y COMPROMISOS
• Daniel Escobar, designará un punto focal técnico-operativo para actuar como contraparte del equipo del proyecto por parte de la Agencia • Economía Urbana, designará un técnico para trabajar e interactuar diariamente con la contraparte designada • Se realizará una reunión de seguimiento quincenal a los avances del proyecto • La siguiente visita se realizará la semana del 28 al 29 de octubre de 2024

Fuente: Elaboración propia

4. Análisis de proyectos en su componente financiero

Este capítulo incluye los análisis relacionados con lo establecido en el contrato en la "**Actividad General 4.** Apoyar las demás actividades de la Agencia en la identificación del portafolio de proyectos, incluyendo las gestiones internas en la Alcaldía de Medellín para la identificación y validación de los mismos".

Este capítulo expone los avances en la revisión y evaluación de los proyectos en desarrollo por parte de la Agencia, en cuanto al componente financiero. La capacidad financiera es un factor clave para garantizar que los proyectos puedan ser ejecutados sin contratiempos, por lo que se realizan análisis de los recursos disponibles y de las fuentes de financiamiento potenciales, tanto públicas como privadas, y se ha evalúa la viabilidad de iniciativas dentro del marco de los recursos asignados y las expectativas de retorno de inversión.

4.1. Conceptos emitidos a los proyectos identificados y presentación de proyecto estructurado en Bogotá

En este apartado, se desarrolla lo establecido en la "**Actividad Específica 4.1.** Actividad Específica 4.1. Apoyar la elaboración y revisión de los presupuestos de proyectos de iniciativa pública y privada, y cronogramas indicativos para los proyectos priorizados"; y en la "**Actividad Específica 4.2.** Apoyar el análisis de la capacidad financiera para el desarrollo de proyectos priorizados".

En desarrollo de estas dos actividades, se presentó el siguiente "Concepto técnico sobre el estado de la estructuración del proyecto de APP de iniciativa pública, Paraderos Públicos 2.0", en el que se recomendó mejorar el estudio de la estructura de ingresos del proyecto, que permita tener claridad de los ingresos privados del proyecto por publicidad, para su desarrollo sin necesidad de recursos públicos:

4.1.1. Concepto Técnico Proyecto Paraderos Públicos

Resumen:

La estructuración de 2023 del proyecto de APP "Paraderos Públicos 2.0", se encuentra en una etapa de maduración avanzada, con el fin de cumplir con los requisitos de ley para ser licitado. Su estructuración ha cumplido con elevados estándares en la materia, y el proyecto debería resultar atractivo para los posibles contratistas, cumple con las expectativas de las entidades públicas en materia de APP, y tiene una propuesta de riesgos que garantiza su financiación y ejecución.

No obstante, es necesario actualizar y complementar la información que contiene, y solucionar algunos temas que aún se encuentran en discusión, para que el proyecto en cuestión le genere mayor valor a la ciudad. Se sugiere hacer énfasis en actualizar los estudios de demanda, de tarifas, y de algunos riesgos (vandalismo y riesgo legal derivado de contratos vigentes) para que la estructura de negocio sea la adecuada para la ciudad.

Antecedentes:

En el Marco del contrato de consultoría PS2024252 y teniendo como objetivo cumplir con la actividad específica 2, "Apoyar la revisión de los proyectos de iniciativa pública y privada en diferentes etapas de avance para determinar su viabilidad y posible incorporación dentro del portafolio de servicios que tiene la Agencia", se emite el presente concepto del proyecto de APP de iniciativa pública sin desembolso de recursos públicos, "Paraderos Públicos 2.0", con base en la información recibida de parte de la Dirección General de la Agencia APP, el día 12 y ampliada, el 24 de octubre de 2024.

Análisis de la información disponible:

La ley 1508 de 2012, en su artículo 11, establece los requisitos necesarios para abrir procesos de selección de proyectos APP de iniciativa pública. Este artículo fue reglamentado en el Decreto 1082 de 2015, siendo los requisitos mínimos los establecidos en el artículo 2.2.2.1.5.5 los vigentes para las entidades públicas.

Para resumir el mandato legal, los estudios mínimos se pueden agrupar en 5 categorías:

1. Proyecto: Donde se realizan estudios para determinar el alcance del mismo, se realiza la evaluación costo beneficio para determinar el mejor proyecto, se calcula la evaluación socioeconómica, se describen los servicios a prestar y se realizan los estudios prediales necesarios.
2. Riesgos: Identificación, tipificación, estimación, asignación definitiva y propuesta de mitigación de los riesgos del proyecto de acuerdo con los criterios establecidos en la Ley.
3. Análisis financiero: Diseño de la estructura de la transacción propuesta y presentación de un modelo financiero donde se estimen y se proyecten los costos de inversión y operación, los ingresos, las vigencias futuras necesarias, y la estructura de financiamiento.
4. Estudios técnicos: Todos los estudios de factibilidad técnica, económica, ambiental, predial, financiera y jurídica que se requieran.

5. Jurídicos: Se debe contar con una minuta de contrato de APP y todos los anexos que se requieran.

Analizando la información proporcionada por la Agencia de APP, se puede observar que ésta cumple con todos los requisitos de ley:
Al tratarse de una APP de iniciativa pública, la ley no es taxativa en la información que debe contener la estructuración, pero coloca como marco de referencia los requisitos que deben cumplir las iniciativas privadas en etapa de factibilidad. De la revisión realizada, se puede concluir que la estructuración del proyecto Paraderos Públicos 2.0 es de alta calidad y cumple con los requisitos establecidos en el Decreto.

Mejores prácticas en Estructuración de APP:
Adicionalmente al mandato legal, desde el inicio de la Ley APP en el 2012, las entidades públicas han venido documentando una serie de mejores prácticas para garantizar proyectos de APP de mejor calidad. Éstas se han construido con la experiencia internacional y el desempeño de los distintos proyectos de APP de orden nacional y territorial.

La estructuración del proyecto Paraderos Públicos 2.0, utilizó como marco de referencia el Manual de Estructuración de Asociaciones Público Privadas del Departamento Nacional de Planeación -DNP, el cual se basa en el sistema de justificación por casos del Reino Unido. La justificación por casos, facilita la lectura del proyecto y su revisión, exponiendo claramente el alcance del proyecto y sus condiciones técnicas, legales y financieras.

Gracias a esto se puede señalar que el proyecto cuenta con una estructuración robusta que cumple los estándares internacionales, lo que facilita que posibles contratistas e inversionistas se interesen en el proyecto y se facilite su contratación y cierre financiero.

Diagnóstico:
Se encuentra un proyecto estructurado y en una etapa adecuada de maduración para ser contemplado por la Agencia como una victoria temprana y de gestión. La minuta de contrato propuesta y sus anexos es clara, reflejando en gran medida los documentos técnicos de soporte. Es una propuesta acorde con las leyes y decretos en la materia.

La estimación del Capex y Opex del proyecto fue muy rigurosa y es claro el interés de que el proyecto garantice el mejor servicio público posible. Este ejercicio de costeo competente impacta de manera positiva la modelación financiera, la cual permite observar que el proyecto es viable e interesante para los posibles oferentes privados. Los soportes de modelación financiera son acordes con las mejores prácticas en la materia, teniendo un ejercicio correcto y fácil de utilizar.

La estructuración también cuenta con una buena batería de indicadores de calidad y desempeño del servicio a contratar, lo que facilitaría las labores de la interventoría y control de ejecución del proyecto. Esto permite establecer un régimen de multas, correcciones y solución de controversias que afectan los mecanismos de pago del proyecto garantizando la eficiencia de este, lo que impactará de forma positiva en su entrega y puesta en operación.

También es de resaltar, el correcto ejercicio de identificación, valoración y cuantificación de riesgos, el cual permite al proyecto ofrecer condiciones realistas para su realización y un balance adecuado entre rentabilidad y riesgo, que le permitirá un proceso de licitación competitivo, y facilidad para atraer inversionistas que contribuyan a su cierre financiero.

Temas por aclarar antes de la licitación:
Los ingresos del proyecto fueron adecuadamente estimados, sin embargo, dado que se basan casi exclusivamente en los recursos provenientes de la venta de publicidad, su correcta proyección determina el éxito o fracaso del proyecto. Así, es importante garantizar que la información del estudio de demanda sea la más actualizada posible, y que las tarifas propuestas reflejen los precios de mercado. Se debe optar por una proyección conservadora que haga realista la ejecución del proyecto, pero se deben establecer fórmulas claras entre las partes para compartir utilidades extraordinarias, en caso de que se produzcan unos ingresos superiores a los pronosticados. Inclusive, se recomienda incluir en el modelo financiero, que un porcentaje de los ingresos brutos del proyecto, sea pagado trimestralmente a la Agencia, con el fin de generar recursos propios para la entidad, para lo cual se sugiere revisar el contrato de la APP del Coliseo El Campín de Bogotá, el cual incluye una cláusula en este sentido.

También, es importante destacar que esta estructuración se realizó en su momento, sin la retroalimentación suficiente de la entidad pública competente (Secretaría de Movilidad) y que es necesario actualizar los estudios técnicos para que éstos sean validados por los funcionarios de la actual administración, y tengan en cuenta sus expectativas, en el marco de la ejecución del Plan de Desarrollo Distrital de Medellín. Por ejemplo, se debe dar claridad a que los diseños incluidos son sólo de referencia en el proceso de licitación, y que la obligación del diseño definitivo recaerá en el contratista elegido para desarrollar el proyecto de APP.

Adicionalmente, el riesgo de vandalismo en este proyecto es alto y los instrumentos para mitigarlo no se encuentran en el mercado (seguros). Se debe profundizar su estudio para establecer una estrategia clara de mitigación, la cual debe partir desde el diseño de la infraestructura pública, y ser parte fundamental de los indicadores de calidad y desempeño. Aceptar retener este riesgo sin una estrategia clara de mitigación implica un riesgo fiscal significativo para la Agencia, y su mal manejo puede ser causal de una terminación anticipada del contrato. Se sugiere incluir un capítulo con información histórica de número de paraderos vandalizados y su costo promedio de reparación, con el fin de estimar un valor contingente para atender dichas reparaciones; y se deberá verificar si estos costos serán incluidos en un Fondo de Contingencia para el proyecto o si serán parte del modelo financiero del proyecto. En una primera instancia, se recomienda realizar nuevamente un sondeo con el mercado asegurador, con el fin de buscar alternativas de cobertura total o parcial de los eventos o confirmar la no posibilidad de asegurabilidad. Una alternativa al manejo o mitigación total o parcial de este riesgo, podría configurarse a través de los ingresos propios del proyecto, con un mecanismo en donde se destine un porcentaje que alimente una subcuenta de la fiducia o encargo fiduciario, para que cubra los posibles costos que se deriven en la eventualidad de materialización del riesgo. En este esquema, se deberá entonces definir contractualmente el tratamiento de déficit o superávit de esa subcuenta.

Adicionalmente, se sugiere revisar el manejo del cambio tecnológico, teniendo en cuenta el horizonte del proyecto y la velocidad con que se da innovación tecnológica. Eso teniendo en cuenta que se pretende tener o integrar servicios de internet o de información relativa al transporte. Precisamente, otro reto de implementación corresponde a la necesidad en el manejo de información relativa al transporte, en donde se busca integrar a la solución de paraderos, información correspondiente a rutas, frecuencias, entre otras.

Otro tema por revisar, es el relacionado con un riesgo legal derivado de un contrato vigente de un privado sobre el objeto del contrato. Es necesario incluir este riesgo, y se diseñe cómo mitigarlo o se dé tranquilidad a los oferentes, de que el riesgo no existirá en el momento de celebrar el contrato.

Todas estas modificaciones en materia de riesgos deben impactar los informes de riesgos y de modalidad para la ejecución del proyecto (Comparador Público Privado). Vale la pena aprovechar la oportunidad para mejorar estos documentos, en la medida que la valoración del riesgo retenido en dichos informes, es de inferior calidad, a la presentada para los riesgos transferidos, lo que puede dificultad las tareas de aprobación ante las entidades competentes.

Modificaciones sugeridas al esquema de la transacción y al modelo financiero:
Para finalizar, se sugiere un tema para discutir entre las entidades públicas y el equipo de estructuración basado en la experiencia en proyectos de APP del equipo de consultores. El proyecto de APP Paraderos Públicos 2.0, está basado en una estructura financiera en la cual el contratista se apalanca en los ingresos del proyecto desde el día cero. Si bien, esto disminuye el costo de financiación del proyecto, esta estructura puede generar un incentivo negativo en torno a la ejecución del proyecto en la medida que los ingresos no están condicionados a la entrega de la infraestructura pública.

De acuerdo con lo anterior, se debe garantizar que esta estructura financiera sea comprendida por parte de las entidades públicas y que, en caso de mantenerse, se busquen medidas de mitigación que minimicen el riesgo de que el contratista del proyecto de APP reduzca sus incentivos para entregar las obras del proyecto en el menor tiempo posible.

Se sugirió en el concepto del proyecto Paraderos 2.0, la contratación de un ejercicio robusto para el cálculo y proyección de ingresos por publicidad, los cuales son la fuente principal de repago para el inversionista.

4.1.2. Presentación Proyecto Nuevo Centro Administrativo Distrital de Bogotá – APP con desembolso de recursos públicos

En este apartado, se desarrolla lo establecido en la "***Actividad Específica 4.3.*** *Apoyar la evaluación de posibles fuentes de financiación y de retribución para los proyectos identificados*".

En el desarrollo de esta actividad, realizamos a la Supervisora de este contrato, una presentación del proyecto "Nuevo Centro Administrativo Distrital -CAD- de Bogotá", una moderna sede de edificios públicos con un sistema integrado de servicios, donde se realizan,

trámites y se suministra información de entidades distritales, nacionales y privadas que ejercen funciones públicas, y donde desarrollan sus funciones las entidades públicas del Distrito de Bogotá.

Dicho proyecto es una APP para la reubicación de los funcionarios y contratistas de catorce (14) entidades del Distrito Capital que en 2019, se encontraban ubicados en puestos de trabajo, pagando arriendo, siendo este gasto, la futura fuente de repago para el proyecto de APP.

Este proyecto fue estructurado con Vigencias Futuras y quedó desierto en su proceso de licitación, por lo que es muy útil entender su estructuración financiera, pues es similar a un nuevo proyecto en etapa de análisis a ser desarrollado por la Agencia en Medellín.

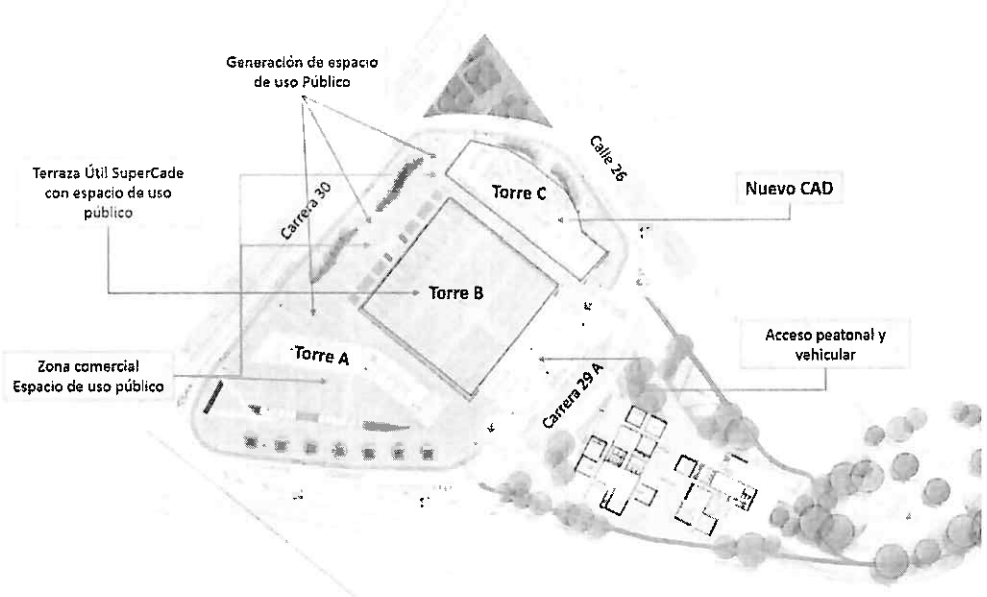
A continuación, se anexa la presentación realizada el día 30 de octubre, de la cual se concluye, que este proyecto que incluía más de $40.000 millones/año en vigencias futuras, salió al mercado, y sin embargo, fue declarado desierto, por lo tanto, asignar todo el riesgo comercial al privado es un riesgo muy alto para el inversionista:



BOGOTÁ: Iniciativa Pública
APP NUEVO CAD - Localización



BOGOTÁ: Iniciativa Pública
APP NUEVO CAD - Localización



BOGOTÁ: Iniciativa Pública
APP NUEVO CAD - Descripción del Proyecto

Capacidad
6.792 funcionarios
14 Entidades Distritales

Área construida
98.894.69 m2
29 pisos + 2 sótanos

Atención al Ciudadano
Del piso 1 al 5
Lobby, atención al ciudadano, bienestar, salas de reuniones, salas de transparencia y auditorios

Plazo contrato APP
25 años Proyecto APP
3 años construcción
22 años operación y mantenimiento

Parqueaderos
Vehicular: 772
Motos: 250
Bicicletas: 1.097

Entidades
A partir del piso 6

Unidad Funcional 1
- Rampas, vía de acceso a sótanos, y sótanos 1 y 2.
- Reforzamiento de cimentación de Torre B (SuperCADE).
- Acceso puente peatonal de la Cra. 30.

Unidad Funcional 2
- Torre C.
- Reforzamiento estructura y cubierta de Torre B.
- Adecuación terraza de Torre B
- Conexión y evacuación entre la terraza de torre B y la Torre C
- Adecuación de áreas privadas afectas al uso publico

BOGOTÁ: Iniciativa Pública
APP NUEVO CAD - Fuente de Recursos

14 Entidades distritales que pagan arriendo



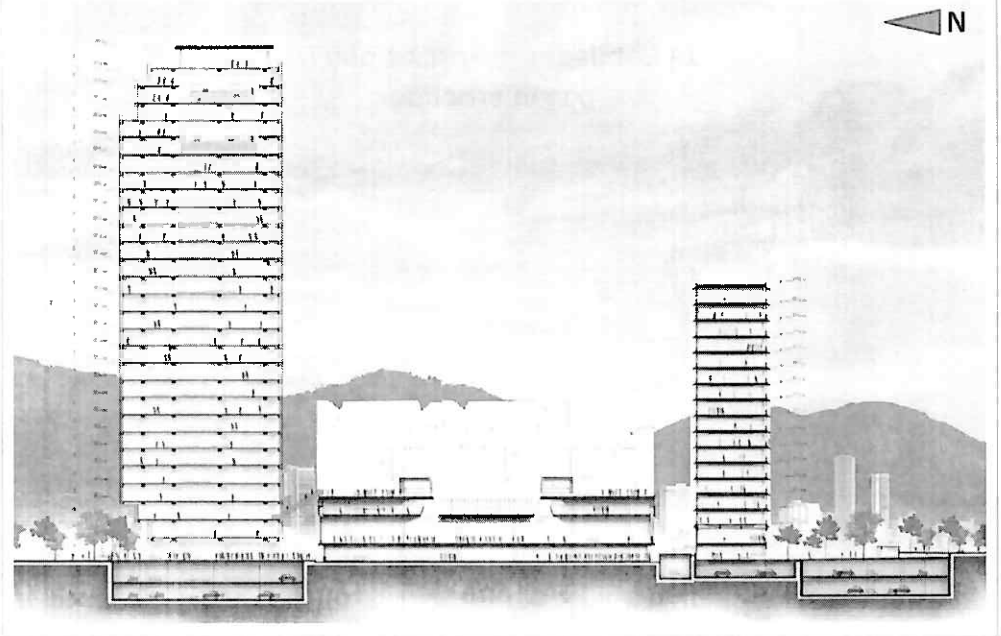
1. Secretaría de Educación del Distrito
2. Secretaría Distrital de Integracion Social
3. Secretaría Distrital de Hábitat
4. Secretaría Distrital de la Mujer
5. Secretaría Distrital de Seguridad, Convivencia y Justicia
6. Instituto para la Economia Social - IPES
7. Instituto Distrital de Turismo - IDT
8. Instituto para la Investigacion Educativa y el Desarrollo Pedagogico - IDEP
9. Secretaría Distrital de Movilidad
10. Transmilenio S.A.
11. Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano De Bogotá - ERU
12. Veeduria Distrital
13. Empresa Metro de Bogotá
14. Instituto de Participación - IDPAC

PUBLICACIÓN SECOP:
https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.907950&isFromPublicArea=True&isModal=False

BOGOTÁ: Iniciativa Pública
APP NUEVO CAD - Financiación



BOGOTÁ: Iniciativa Pública
APP NUEVO CAD - Vista transversal





4.2. Elaboración de borradores de documentos y de presentación para reorganización institucional

En este apartado, se desarrolla lo establecido en la "***Actividad Específica 4.4.*** *Proponer una hoja de ruta para la implementación del portafolio de proyectos*".

En el proceso de elaboración de una hoja de ruta, se apoyó a la Agencia con el análisis, y la elaboración de los borradores de documentos y de presentación, con el fin de solicitar al Consejo Directivo de la Agencia, la autorización para cambios de funciones entre las Subdirecciones, buscando desarrollar los proyectos de la Agencia en las etapas de planeación, estructuración y gestión contractual, en un esquema similar a como se gestionan los proyectos de infraestructura en la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI-.

4.2.1. Contexto normativo reorganización funcional de la Agencia

I. Contexto normativo

A. Entidades descentralizadas

Para efectos de intervenir la estructura administrativa de una entidad descentralizada, deben distinguirse dos niveles normativos. De una parte, la determinación de los elementos básicos

de la entidad descentralizada conforme lo dispone el artículo 50[2] de la Ley 489 de 1998,[3] que conforman la "parte estática[4]" de la administración y de otra, los aspectos internos o funcionales de la respectiva entidad, que conforman la "parte dinámica"[5] de la respectiva entidad. Este reparto normativo se ejerce mediante normas de carácter legal y administrativo conforme se indica en seguida.

De una parte, el artículo 49[6] de la Ley 489 de 1998 dispone que la creación de organismos y entidades administrativas del orden nacional corresponde a la ley por iniciativa del Gobierno nacional. En este punto, se indica que las reglas relativas a las características y régimen de las entidades descentralizadas previstas en la citada ley, "se aplicarán, en lo pertinente, a las entidades territoriales, sin perjuicio de la autonomía que les es propia."[7] En concordancia con esta disposición, la regulación relativa a la determinación de la "parte estática" de la administración a nivel territorial, mediante la creación de entidades del orden distrital, corresponde al Concejo Distrital por iniciativa del Alcalde, conforme con el artículo 313,[8] numeral 6,[9] de la Constitución Política.

En relación con las agencias, se trata de una tipología de entidad estatal que tiene origen, a nivel nacional en la regulación contenida en la Ley 1444 de 2011,[10] que crea unas agencias particulares cuya regulación se ha complementado, de manera individual, en los actos de creación de las diversas agencias estatales existentes a nivel nacional, y la que se ha "trasplantado" al nivel territorial. Esta regulación se complementa respecto de las agencias, de manera residual, con el régimen jurídico propio aplicable a las unidades administrativas especiales dotadas de personalidad jurídica, particularmente, en materia organizacional y

---

[2] ***Artículo 50. Contenido de los actos de creación.*** *La ley que disponga la creación de un organismo o entidad administrativa deberá determinar sus objetivos y estructura orgánica, así mismo determinará el soporte presupuestal de conformidad con los lineamientos fiscales del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.*
*La estructura orgánica de un organismo o entidad administrativa comprende la determinación de los siguientes aspectos: **1.** La denominación. **2.** La naturaleza jurídica y el consiguiente régimen jurídico. **3.** La sede. **4.** La integración de su patrimonio. **5.** El señalamiento de los órganos superiores de dirección y administración y la forma de integración y de designación de sus titulares, y **6.** El Ministerio o el Departamento Administrativo al cual estarán adscritos o vinculados. **Parágrafo.** Las superintendencias, los establecimientos públicos y las unidades administrativas especiales estarán adscritos a los ministerios o departamentos administrativos; las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta estarán vinculadas a aquellos; los demás organismos y entidades estarán adscritos o vinculados, según lo determine su acto de creación.*

[3] Por la cual se dictan normas sobre la organización y funcionamiento de las entidades del orden nacional, se expiden las disposiciones, principios y reglas generales para el ejercicio de las atribuciones previstas en los numerales 15 y 16 del artículo 189 de la Constitución Política y se dictan otras disposiciones.

[4] Corte Constitucional, Sentencia C-893/03. M. P. Alfredo Beltrán Sierra.

[5] Corte Constitucional, Sentencia C-893/03. M. P. Alfredo Beltrán Sierra.

[6] ***Artículo 49. Creación de organismos y entidades administrativas.*** *Corresponde a la ley, por iniciativa del Gobierno, la creación de los ministerios, departamentos administrativos, superintendencias, establecimientos públicos y los demás organismos y entidades administrativas nacionales. Las empresas industriales y comerciales del Estado podrán ser creadas por ley o con autorización de la misma. Las sociedades de economía mixta serán constituidas en virtud de autorización legal. **Parágrafo.** Las entidades descentralizadas indirectas y las filiales de las empresas industriales y comerciales del Estado y de las sociedades de economía mixta se constituirán con arreglo a las disposiciones de la presente ley, y en todo caso previa autorización del Gobierno Nacional si se tratare de entidades de ese orden o del Gobernador o el Alcalde en tratándose de entidades del orden departamental o municipal.*

[7] Artículo 2, parágrafo, Ley 489 de 1998.

[8] ***Artículo 313.*** *Corresponde a los concejos:* (...).

[9] ***6.*** *Determinar la estructura de la administración municipal y las funciones de sus dependencias; las escalas de remuneración correspondientes a las distintas categorías de empleos; crear, a iniciativa del alcalde, establecimientos públicos y empresas industriales o comerciales y autorizar la constitución de sociedades de economía mixta.*

[10] Por medio de la cual se escinden unos Ministerios, se otorgan precisas facultades extraordinarias al Presidente de la República para modificar la estructura de la Administración Pública y la planta de personal de la Fiscalía General de la Nación y se dictan otras disposiciones.

funcional, en este último aspecto, incluyendo lo relativo al ejercicio de la función contractual y presupuestal.
Sobre este particular, la Corte Constitucional ha señalado que "La Constitución no define qué son agencias del Estado, pero sí señala que es el legislador quien deberá determinarlas", lo que se ha efectuado de manera individual y no en una regla de carácter general.[11]

B. Régimen jurídico

De manera general, las entidades descentralizadas se sujetan a las reglas señaladas en la Ley 489 de 1998, las disposiciones normativas que las creen y determinen su estructura orgánica y a sus estatutos internos, régimen que resulta aplicable al nivel territorial, conforme con el artículo 68, parágrafo 1,[12] de la citada ley. En este contexto, las Unidades Administrativas Especiales con personería son entidades descentralizadas, con autonomía administrativa y patrimonial, las cuales se sujetan al régimen jurídico contenido en el acto que las crea y en lo no previsto en el respectivo acto, **al de los establecimientos públicos**.[13]

De manera complementaria, el artículo 39 de la Ley 489 dispone que "Las gobernaciones, las alcaldías, las secretarías de despacho y los departamentos administrativos son los organismos principales de la Administración en el correspondiente nivel territorial. Los demás les están adscritos o vinculados, cumplen sus funciones bajo su orientación, coordinación y control en los términos que señalen la ley, las ordenanzas o los acuerdos, según el caso", con lo que la orientación, control y evaluación general de las actividades de los organismos y entidades administrativas corresponde a los gobernadores, los alcaldes y los representantes legales de las entidades descentralizadas.[14]

En este orden, tratándose de los establecimientos públicos, su autonomía administrativa y financiera se ejerce conforme a los actos que los rigen y en el cumplimiento de sus funciones, se ceñirán a la norma que los creó o autorizó y a sus estatutos internos.[15] En este sentido, corresponde al Consejo Directivo de la entidad, entre otras, la función de "Proponer al Gobierno Nacional **las modificaciones de la estructura orgánica que consideren pertinentes y adoptar los estatutos internos de la entidad y cualquier reforma que a ellos se introduzca de conformidad con lo dispuesto en sus actos de creación o reestructuración**".[16]

En este sentido debe indicarse que las agencias se hallan sometidas a un trípode normativo en lo relativo a la determinación de su régimen de organización y funcionamiento. De una parte, a la norma legal, en particular en lo relativo al régimen de las unidades administrativas especiales; en segundo lugar, al acto de creación y, en tercer lugar, en los aspectos no previstos en esas disposiciones, al régimen aplicable a los establecimientos públicos.

C. Régimen contractual y presupuestal

---

[11] Corte Constitucional, Sentencia C-566/00. M. P. Carlos Gaviria Díaz.
[12] ***Parágrafo 1.*** *De conformidad con el inciso segundo del artículo 210 de la Constitución Política,* ***el régimen jurídico aquí previsto para las entidades descentralizadas es aplicable a las de las entidades territoriales*** *sin perjuicio de las competencias asignadas por la Constitución y la ley a las autoridades del orden territorial.* (Se resalta.)
[13] Artículo 82, Ley 489 de 1998.
[14] Artículo 41, Ley 489 de 1998.
[15] Artículo 71, Ley 489 de 1998.
[16] Artículo 76, literal d), Ley 489 de 1998.

En materia contractual, la regulación aplicable es la dispuesta por el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.[17] En materia presupuestal, debe indicarse que el artículo 4 del Decreto 06 de 1998[18] dispone que "para efectos presupuestales, todas las personas jurídicas públicas del orden municipal, cuyo patrimonio este constituido por fondos públicos y no sean Empresas Industriales y Comerciales del Estado o Sociedades de Economía Mixta o asimiladas a estas por la ley de la República, **se les aplicarán las disposiciones que rigen los establecimientos públicos del orden municipal**". Esta disposición es una réplica, a nivel distrital, de la regulación contenida en el artículo 4[19] del Estatuto Orgánico de Presupuesto Nacional[20] que prevé idéntica disposición para el nivel nacional.

II. Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público Privadas

A. Actos de organización y funcionamiento

El artículo 226 del Decreto 1364 de 2012[21] creó la Agencia para las Alianzas Público – Privadas como una Unidad Administrativa Especial, del orden municipal, adscrita al sector de desarrollo administrativo de ciencia, tecnología e innovación, desarrollo económico e internacionalización;[22] con personería jurídica, autonomía administrativa, financiera, presupuestal y patrimonio propio, para desarrollar y ejecutar programas propios o funciones especializadas de una Secretaría o departamento administrativo,[23] funciones que ejerce de conformidad con lo dispuesto por la Ley 489 de 1998 y sus estatutos internos. En cuanto a su régimen jurídico, el artículo 30, parágrafo 2, del Decreto 1364 dispone que "Las Unidades Administrativas Especiales con personería jurídica y las Agencias se sujetarán al régimen jurídico contenido en su acto de creación y en lo no previsto en él, al de los establecimientos públicos."[24]

En cuanto al objeto misional de la Agencia, el artículo 340 del citado decreto dispone que será el de "Fomentar la incorporación de capitales privados a proyectos de inversión de benéfico público que busquen el mejoramiento integral en las condiciones de vida de los habitantes de la ciudad, mediante la incorporación de estrategias, instrumentos y mecanismos

---

[17] Contenido de manera general en la Ley 80 de 1993 (Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública); la Ley 1150 de 2007, (Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos); la Ley 1474 de 2011 (Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública); la Ley 1508 de 2012 (Por la cual se establece el régimen jurídico de las Asociaciones Público Privadas, se dictan normas orgánicas de presupuesto y se dictan otras disposiciones); la Ley 1682 de 2013 (Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias); y la Ley 1882 de 2018 (Por la cual se adicionan, modifican y dictan disposiciones orientadas a fortalecer la Contratación Pública en Colombia, la ley de infraestructura y se dictan otras disposiciones).

[18] Contenido en el Decreto 111 de 1996 (Por el cual se compilan el Acuerdo 52 de 1995 y el Acuerdo 38 de 1997, que conforman el Estatuto Orgánico del Presupuesto del Municipio de Medellín.)

[19] ***Artículo 4.*** *Para efectos presupuestales, todas las personas jurídicas públicas del orden nacional, cuyo patrimonio esté constituido por fondos públicos y no sean empresas industriales y comerciales del Estado o sociedades de economía mixta o asimiladas a éstas por la ley de la República, se les aplicarán las disposiciones que rigen para los establecimientos públicos del orden nacional.*

[20] Por el cual se compilan la Ley 38 de 1989, la Ley 179 de 1994 y la Ley 225 de 1995 que conforman el Estatuto Orgánico del Presupuesto.

[21] Por el cual se adopta la Estructura de la Administración Municipal, se definen las funciones de sus organismos y dependencias, se crean y modifican unas entidades descentralizadas y se dictan otras disposiciones.

[22] Artículo 84, numeral 38, Decreto 883 de 2015.

[23] Artículo 32, Decreto 883 de 2015.

[24] El artículo 82 de la Ley 489 de 1998 dispone que las unidades administrativas especiales con personería jurídica son entidades descentralizadas, con autonomía administrativa y patrimonial, las cuáles se sujetan al régimen jurídico contenido en la ley que las crea y en lo no previsto por ella, al de los establecimientos públicos.

de relacionamiento entre el Municipio de Medellín y sus entidades descentralizadas con entidades privadas, generando la confianza necesaria para el éxito.". Para este efecto, "La Agencia mediante la vinculación de capital privado materializará la provisión de bienes públicos y servicios relacionados que involucren la retención y transferencias de riesgos entre las partes, mecanismos de pago relacionados con la disponibilidad y el nivel de servicios de infraestructura y/o servicios."

De manera complementaria, el artículo 351 del Decreto 883 de 2015,[25] modifica la denominación de la Agencia por la de "Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público Privadas", adscribiéndola al Sector Planeación y Gestión Territorial. De igual modo, el artículo 353 del citado decreto dispone que el objeto de la Agencia es el de "gestionar y promover las acciones que garanticen la cualificación, sostenibilidad y mantenimiento del Sistema Público y Colectivo definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, enfocándose al espacio público de esparcimiento y encuentro, paisaje, patrimonio, los equipamientos y demás bienes fiscales que hagan parte de los correspondientes proyectos; realizar la gestión requerida para promover la generación o incremento de recursos a través de la implementación y gestión de los instrumentos financieros definidos en el POT y fomentar la incorporación de capitales privados a proyectos de inversión de beneficio público".

Debe indicarse que la misionalidad y la función a qué se refieren los artículos 353 y 354, numeral 14, del Decreto 883 de 2015, se reproducen de manera textual en los artículos 8 y 9, numeral 15, del Acuerdo 21 de 2017,[26] expedido por el Consejo Directivo de la Agencia. Posteriormente, el artículo 8 numeral 30.1, del Decreto 863 de 2020[27] señala que la Agencia está adscrita al Despacho del Alcalde.

B. Competencias institucionales

1. Competencia Consejo Directivo

En este contexto, se avanza en la precisión acerca de la competencia del Consejo Directivo de la Agencia para modificar la organización funcional de la entidad. Para el efecto se indica que este organismo tiene a su cargo entre otras funciones la de proponer al Gobierno respectivo "las modificaciones de la estructura orgánica que consideren pertinentes y adoptar los estatutos internos de la entidad y cualquier reforma que a ellos se introduzca de conformidad con lo dispuesto en sus actos de creación o reestructuración".[28] De manera complementaria, el Consejo Directivo tiene a su cargo las demás funciones que le señale "el acto de creación y los estatutos internos. [29]

Atendiendo estas disposiciones, el artículo 357, parágrafo, inciso segundo, del Decreto 883 de 2015 establece lo siguiente

---

[25] Por el cual se adecúa la estructura de la Administración Municipal de Medellín, las funciones de sus organismos, dependencias y entidades descentralizadas, se modifican unas entidades descentralizadas y se dictan otras disposiciones.

[26] Por medio del cual se modifican los Estatutos Internos de la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público Privadas.

[27] Por el cual se modifica la estructura orgánica y funcional del nivel central del municipio de Medellín.

[28] Artículo 76, literal d), Ley 489 de 1998.

[29] Artículo 76, literal f), Ley 489 de 1998

*Artículo 357. **Estructura.** La estructura de la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público Privadas será:*

1. *Consejo Directivo.*
2. *Dirección General.*
3. *Subdirección de Gestión del Paisaje y el Patrimonio*
4. *Subdirección de Gestión Inmobiliaria.*
5. *Subdirección de Gestión de Alianzas Público Privadas – APP*

***Parágrafo.** La administración de la agencia está a cargo de un director general coma el cual tendrá la calidad de empleado público coma de libre nombramiento y remoción del alcalde de Medellín y quien será representante legal de la entidad.*

***Las funciones de cada una de las dependencias que conforman la estructura de la entidad serán adoptadas por el Consejo Directivo de acuerdo con los estudios técnicos que soportaron la estructuración de la misma**.* (Se resalta.)

En consonancia con las disposiciones citadas, es explícito que el Consejo Directivo de la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público Privadas dispone de competencia normativa directa para establecer la "parte dinámica"[30] de la entidad, disponiendo las funciones de cada una de las dependencias que conforman la estructura de la entidad, sin que requiera de remisión a la administración distrital para que el alcalde expida, mediante decreto, las funciones de la Agencia. Para el efecto, **el Consejo Directivo ejercerá estas competencias a través de los acuerdos que expida sobre esta materia, de manera particular, mediante la adopción o modificación de los estatutos internos de la Agencia.**

En desarrollo de las atribuciones normativas indicadas, el Consejo Directivo expidió el Acuerdo 21 de 2017 que define el régimen de organización y funcionamiento de la Agencia, incluyendo para el efecto disposiciones relativas a las funciones específicas de cada uno de los órganos de dirección y administración que componen la estructura interna de la entidad.

De manera complementaria, el artículo 26 del Acuerdo 21 de 2017 dispone que "La estructura de la Agencia será propuesta ante el Consejo Directivo y adoptada mediante acto administrativo emanado del mismo, atendiendo a las necesidades de la entidad y las políticas del Gobierno municipal y nacional en materia de organización y funcionamiento de las entidades públicas".

2. Funciones Director General

El artículo 357 del Decreto 883 de 2015 dispone que el Director General de la Agencia es el representante legal de la entidad pero no establece funciones específicas en relación con el ejercicio de su cargo. En este orden de ideas, es preciso considerar que el artículo 78 de la Ley 489 de 1998 dispone que "A más de las que les señalen las leyes y reglamentos correspondientes, los representantes legales de los establecimientos públicos cumplirán todas aquellas funciones que se relacionen con la organización y funcionamiento, con el ejercicio

[30] Corte Constitucional, Sentencia C-893/03. M. P. Alfredo Beltrán Sierra.

de la autonomía administrativa y la representación legal, que no se hallen expresamente atribuidas a otra autoridad."

Considerando las disposiciones citadas, el Consejo Directivo de la Agencia se halla facultado, igualmente, para fijar las funciones del Director General.

3. Modificación funcional

i. Competencia normativa

Considerando que el Consejo Directivo de la Agencia dispone de competencia normativa para establecer las funciones de cada una de las dependencias que conforman la estructura de la entidad y que se halla facultado, igualmente, para fijar las funciones del Director General, la propuesta de modificación de los Estatutos Internos para incorporar el "modelo de trabajo por procesos",[31] resulta procedente para lo cual se sugiere considerar los instrumentos y conceptos que se muestran en seguida.

ii. Principios y reglas generales aplicables

En relación con este punto, si bien se trata de principios y reglas aplicables exclusivamente a la autoridad ejecutiva del nivel nacional o territorial de gobierno, no resulta excluyente la aplicación de la disposición contenida en el artículo 54 de la Ley 489 de 1998 en relación con los principios y reglas aplicables para la modificación de la estructura de entidades descentralizadas del orden territorial. En ese sentido, resulta procedente considerar la aplicación de los siguientes principios por parte del Consejo Directivo de la Agencia para la reorganización funcional de la entidad:

a) Deberán responder a la necesidad de hacer valer los principios de eficiencia y racionalidad de la gestión pública, en particular, evitar la duplicidad de funciones;

b) Se deberá garantizar que exista la debida armonía, coherencia y articulación entre las actividades que realicen cada una de las dependencias, de acuerdo con las competencias atribuidas por la ley, para efectos de la formulación, ejecución y evaluación de sus políticas, planes y programas, que les permitan su ejercicio sin duplicidades ni conflictos;

c) Cada una de las dependencias tendrá funciones específicas pero todas ellas deberán colaborar en el cumplimiento de las funciones generales y en la realización de los fines de la entidad u organismo;

Para la implementación de estos principios y reglas generales, se sugiere considerar los lineamientos contenidos en la "Guía de diseño y rediseño institucional para entidades públicas del orden territorial",[32] elaborada por el Departamento Administrativo de la Función Pública.

---

[31] Remitida electrónicamente por personal de la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público Privadas el 8 de octubre de 2024, con el asunto de "Propuesta estructura de trabajo por procesos".

[32] Disponible en: www.funcionpublica.gov.co/eva/admon/files/empresas/ZW1wcmVzYV83Ng==/archivos/1525712069_2e12ab7c5de10ff904ce54674a3c8081.pdf. Con acceso el 23 de octubre de 2024.

iii. Características del modelo organizacional propuesto

Considerando el contexto normativo y funcional aplicable a la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público Privadas, la "Propuesta estructura de trabajo por procesos" registra las siguientes características:

a) Se trata de modificación a la "parte dinámica" de la entidad.
b) Es una movilización plana, funcional, dirigida a redistribuir funciones entre áreas, sin afectar la estructura o "Parte estática" de la Agencia
c) No se evidencia un incremento en presupuesto apropiado para financiar el gasto de funcionamiento de la Agencia. Esta característica es relevante considerando que, conforme con el marco fiscal de mediano plazo del distrito de Medellín, "La agencia APP presenta una situación presupuestal positiva",[33] con lo que el análisis de la situación financiera no genera impacto en el equilibrio financiero del sector central distrital, considerando lo dispuesto por el artículo 5, literal h), de la Lady 819 de 2003,[34] modificado por el artículo 325 de la Ley 2294 de 2023.[35]

En este orden, se sugiere considerar, en la propuesta de acuerdo que debe ser adoptado por el Consejo Directivo, incorporar disposiciones para el Director General relativas a:

a) Establecer una separación funcional de competencias a cargo del Director General, fijando funciones para este cargo
b) Establecer funciones reglamentarias u operativas a cargo del Director General de la Agencia.
c) Asignar la función de establecer la planta de cargos de la Agencia;
d) Asignar las funciones de establecimiento de manuales de funciones y de requisitos de la planta de cargos que conforma la Agencia. Esta función es susceptible de ser ejercida por el director general considerando lo dispuesto artículo 20, numeral 11, del Acuerdo 21 de 2017 que dispone que corresponde al Director General "Adoptar los reglamentos internos, manuales y procedimientos necesarios para el cumplimiento de las funciones de la Agencia".

4.2.2. Proyecto Acuerdo redistribución funcional Agencia APP de Medellín

Así mismo se elaboró el borrador de Acuerdo a ser presentado al Consejo Directivo de la Agencia:

AGENCIA PARA LA GESTIÓN DEL PAISAJE, EL PATRIMONIO Y LAS ALIANZAS PÚBLICO PRIVADAS –APP

CONSEJO DIRECTIVO

---

[33] Disponible en: www.medellin.gov.co/es/wp-content/uploads/2022/12/MFMP-2024-2033-fnal.pdf. Con acceso el 23 de octubre de 2024.
[34] Por la cual se dictan normas orgánicas en materia de presupuesto, responsabilidad y transparencia fiscal y se dictan otras disposiciones.
[35] Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 "Colombia Potencia Mundial de la Vida".

ACUERDO No....

Noviembre .... de 2024

Por medio del cual se modifican Estatutos Internos de la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público Privadas

El Consejo Directivo de la Agencia para Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público Privadas, en uso de sus facultades legales y estatutarias, en especial, las conferidas por el Decreto Municipal 883 de 2015, y

CONSIDERANDO:

Que la Agencia para las Alianzas Público Privadas – APP se creó por medio del Decreto 1364 de 2012 como una unidad administrativa especial, del orden municipal, con personería jurídica, autonomía administrativa, financiera, presupuestal y patrimonio propio.

Que el artículo 351 del Decreto 883 de 2015 modifica la denominación de la Agencia por la de "Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público Privadas", adscribiéndola al Sector Planeación y Gestión Territorial.

Que, el artículo 353 del Decreto 883 de 2015 dispone que el objeto de la Agencia es el de "gestionar y promover las acciones que garanticen la cualificación, sostenibilidad y mantenimiento del Sistema Público y Colectivo definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, enfocándose al espacio público de esparcimiento y encuentro, paisaje, patrimonio, los equipamientos y demás bienes fiscales que hagan parte de los correspondientes proyectos; realizar la gestión requerida para promover la generación o incremento de recursos a través de la implementación y gestión de los instrumentos financieros definidos en el POT y fomentar la incorporación de capitales privados a proyectos de inversión de beneficio público".

Que, en desarrollo de los artículos 353 y 354, numeral 14, del Decreto 883 de 2015, los artículos 8 y 9, numeral 15, del Acuerdo 21 de 2017, expedido por el Consejo Directivo de la Agencia, definen la misionalidad y funciones de la entidad.
Que el artículo 26 del Acuerdo 21 de 2017 dispone que la estructura de la Agencia será propuesta ante el Consejo Directivo y adoptada mediante acto administrativo emanado del mismo, atendiendo a las necesidades de la entidad y las políticas del Gobierno municipal y nacional en materia de organización y funcionamiento de las entidades públicas".

Que, posteriormente, el artículo 8, numeral 30.1, del Decreto 863 de 2020 dispone que la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público Privadas está adscrita al Despacho del Alcalde.

Que el artículo 356 del Decreto 0883 de 2015 prevé que (...) "la dirección y administración de la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público Privadas.

estará a cargo de un Consejo Directivo y un Director General, que será designado por el Alcalde".

Que la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público Privadas – APP como entidad descentralizada, hace parte del Presupuesto General del Municipio de Medellín de conformidad con lo establecido en el artículo 3 del Decreto 006 de 1998.

Que el Plan Estratégico Institucional de la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público Privadas – APP, establece como objetivo de la Agencia proyectar el crecimiento institucional al 2038, establecer metas y definir una ruta de trabajo para el periodo 2024-2027.

Que el Plan Estratégico Institucional de la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público Privadas – APP se centra en la coordinación y articulación de la Agencia APP, con las dependencias del sector central y descentralizado para mejorar la eficiencia, eficacia y crear sinergias que contribuyan a la eficiencia administrativa y financiera, buscando así sostenibilidad financiera y generando un beneficio social, que son propósitos fundamentales de las entidades descentralizadas como la Agencia APP.

Que las modificaciones adoptadas mediante el presente Acuerdo están orientadas a actualizar las funciones de las Subdirecciones de la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público Privadas –APP, para soportarlas en un modelo de estructura de trabajo por capacidades y procesos que permita adecuar la organización de la agencia a los objetivos planteados en el Plan Estratégico Institucional y que permita fortalecer el sistema de capacidades institucionales de la Agencia.

Que en sesión ordinaria del Consejo Directivo del ….. de octubre de 2024, mediante Acta Nro. …, se aprueba la modificación parcial de los Estatutos Internos de la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público Privadas –APP.

Por lo anteriormente expuesto,

ACUERDA:

ARTÍCULO 1. Modificar parcialmente los estatutos que rigen la organización y el funcionamiento interno de la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público Privadas –APP, conforme lo dispuesto por el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 2. Modificar el artículo 23 del Acuerdo 021 de octubre 31 de 2017, el que quedará de la siguiente manera:

"***Artículo 23. Subdirección de Gestión del Paisaje y el Patrimonio.*** *La Subdirección de Gestión del Paisaje y el Patrimonio tendrá a su cargo las siguientes funciones: Planeación*

1. *Realizar los estudios y acciones necesarias para el reconocimiento del territorio y de la realidad histórico-social, patrimonial y urbanística para detectar nuevas líneas de trabajo.*
2. *Establecer metodología y criterios técnicos para el desarrollo de proyectos urbanos, arquitectónicos, de gestión inmobiliaria, de infraestructura social.*
3. *Coordinar las actuaciones con todas las instancias que intervienen en la realización de programas de rehabilitación, preservación, mejora y regularización del patrimonio.*
4. *Coordinar la inversión de los recursos asignados y/o provenientes de la gestión y de los proyectos de la puesta en valor del patrimonio y el paisaje, en el mantenimiento y sostenibilidad de dichos bienes.*
5. *Gestionar la cualificación continua de los bienes inmuebles catalogados como BIC (Bienes de Interés Cultural) y LICBIC (Listado indicativo de inmuebles candidatos a declarar), considerando los aspectos ambientales, paisajísticos, urbanísticos y los aspectos arquitectónicos, estéticos y constructivos a que haya lugar.*
6. *Acompañar las actividades de gestión ante el Ministerio de Cultura de los Planes Especiales de Manejo y Protección de los BIC para adoptar las reglamentaciones pertinentes.*
7. *Participar en la formulación y gestión para la adopción de los planes de Manejo y Protección Patrimonial – PEMP.*
8. *Realizar programas de pedagogía ciudadana, reconocimiento y puesta en valor de elementos de memoria colectiva.*
9. *Participar en la orientación y definición del conjunto de acciones político-administrativas y de planificación, con miras a recuperar el paisaje y proteger las áreas e inmuebles considerados patrimonio histórico y cultural del Municipio de Medellín en el proceso de desarrollo y transformación del territorio.*
10. *Coordinar y consolidar la información y documentación necesaria para poner a consideración de la Dirección General, las metodologías de planeación estratégica y operativa, así como los estudios económicos, sectoriales, la priorización de proyectos, inteligencia de mercados y demás estudios técnicos que se requieran previo el proceso de estructuración de los proyectos de asociación publico privada a cargo de la Agencia.*
11. *Promover la reglamentación y creación de instrumentos para la gestión y financiación del sistema público y colectivo de la ciudad, así como proponer al nivel central, las normativas orientadas a la protección y cualificación del espacio público, el paisaje urbano, el patrimonio, los equipamientos, y demás temas que contribuyan a este propósito.*
12. *Operar los instrumentos de gestión y financiación del POT que contribuyan a la sostenibilidad del sistema público y colectivo de ciudad.*
13. *Identificar y proponer iniciativas de proyectos susceptibles de estructuración, y realizar las evaluaciones socioeconómicas, el análisis costo-beneficio y de elegibilidad, para establecer el potencial de las mismas.*
14. *Coordinar, apoyar y supervisar la creación desarrollo y actualización de una base de datos alfanuméricas y geográficas que permita consolidar información veraz y oportuna de los proyectos gestionados por la Agencia APP.*

15. *Asesorar a personas e instituciones públicas y privadas en materia de identificación, valoración, protección, conservación, diseño y restauración del paisaje, el espacio público, el patrimonio y demás proyectos con impacto en el desarrollo del Distrito.*
16. *Desempeñar las demás funciones que le sean asignadas por el Director General de la Agencia para el cumplimiento de la misión de la entidad, de acuerdo con la naturaleza, propósito principal y su área de desempeño."*
17. *Operar y administrar un registro de proyectos, actualizando la información disponible en la medida que avancen las etapas de estructuración de los proyectos.*

ARTÍCULO 3. Modificar el artículo 24 del Acuerdo 021 de octubre 31 de 2017, el que quedará de la siguiente manera:

"***Artículo 24. Subdirección de Gestión Inmobiliaria.*** *La Subdirección de Gestión Inmobiliaria tendrá a su cargo las siguientes funciones: Estructuración*

1. *Desarrollar las metodologías requeridas para la estructuración técnica, legal y financiera de los proyectos de asociación público privada, de acuerdo con las especificaciones sectoriales en los que se desarrollan.*
2. *Coordinar la identificación y priorización de proyectos susceptibles de ser desarrollados mediante mecanismos de participación privada en infraestructura*
3. *Dirigir y coordinar la estructuración técnica, legal y financiera de los proyectos de asociación público privadas en los que esté trabajando la Agencia.*
4. *Consolidar y preparar la información y documentación soporte necesaria para solicitar y obtener de las autoridades competentes las autorizaciones y/o aprobaciones necesarias para asignar recursos y constituir las garantías que serán aplicadas a los proyectos de asociación público privada.*
5. *Establecer los criterios y controles que serán implementados en la administración, asignación y control de los riesgos de acuerdo con la estructuración de los proyectos de asociación público privadas.*
6. *Coordinar y consolidar la información y documentación necesaria para poner a consideración de la dirección los estudios económicos, sectoriales, priorización de proyectos, inteligencia de mercados y demás estudios técnicos que se requieran previo el proceso de estructuración de los proyectos de alianzas y asociación publico privada a cargo de la entidad.*
7. *Dirigir y supervisar la práctica de estudio e investigaciones sobre temas de financiación y administración de riesgos de alianzas y asociaciones público privadas que están siendo implementados a nivel nacional e internacional, buscando el mejoramiento continuo de la gestión de la Agencia.*
8. *Formular y proponer a la Dirección General de la Agencia estrategias para la gestión y promoción de los proyectos de alianzas y asociación público privada, diseñadas de acuerdo al sector al que el proyecto pertenece.*
9. *Fomentar la incorporación de capitales públicos y privados a proyectos de inversión de beneficio público, que busquen mejorar la calidad de vida de los habitantes de la ciudad y el fomento del marketing de ciudad mediante la incorporación de estrategias, instrumentos y mecanismos de relacionamiento entre el municipio de Medellín y sus entidades descentralizadas, y entidades privadas.*

10. *Realizar directa o indirectamente la estructuración y evaluación técnica, legal y financiera de los proyectos en sus distintas fases, recomendando el mejor mecanismo y estrategia de financiación con base en los lineamientos y políticas fijadas por las entidades encargadas.*
11. *Liderar y coordinar la creación y administración del banco de proyectos institucional*
12. *Elaborar los pliegos de condiciones, apoyar la contratación, y supervisar los trabajos y proyectos de asesoría externa relacionados con la estructuración técnica, legal y financiera de los proyectos liderados por la entidad.*
13. *Formular y promover la incorporación de capitales públicos y privados para la financiación de los proyectos liderados por la entidad en desarrollo de su objeto*
14. *Promover y fomentar proyectos de adecuación, mantenimiento y/o aprovechamiento de todos los equipamientos públicos y demás bienes inmuebles fiscales que hacen parte del Sistema Público y Colectivo, para incorporar en estos usos complementarios que generen nuevas rentas, con miras a su cualificación y sostenibilidad.*
15. *Prestar los servicios de evaluación, formulación y estructuración de iniciativas y proyectos que le sean solicitados por otras entidades*
16. *Desempeñar las demás funciones que le sean asignadas por el Director General de la Agencia para el cumplimiento de la misión de la entidad, de acuerdo con la naturaleza, propósito principal y su área de desempeño."*

ARTÍCULO 4. Modificar el artículo 25 del Acuerdo 021 de octubre 31 de 2017, el que quedará de la siguiente manera:

"***Artículo 25. Subdirección de Gestión de Alianzas Público Privadas – APP.*** *La Subdirección de Gestión de Alianzas Público Privadas – APP tendrá a su cargo las siguientes funciones Gestión Contractual:*

1. *Supervisar la ejecución contractual de los proyectos urbanos, arquitectónicos, de gestión inmobiliaria, infraestructura social, y otros, a cargo de la entidad, según el modelo de operación definido en la etapa de estructuración*
2. *Supervisar, evaluar y controlar el cumplimiento de los contratos de interventoría y supervisión de proyectos, urbanos, arquitectónico, de gestión inmobiliaria, de infraestructura social, concesión y otras formas de Asociación y alianzas público-privada.*
3. *Realizar seguimiento a la gestión de recursos e indicadores financieros establecidos en los contratos de concesión y otras formas de asociación público-privada*
4. *Administrar y hacer seguimiento a la constitución y vencimiento de garantías relacionadas con los proyectos de concesión u otra forma de asociación público-privada*
5. *Adelantar las solicitudes y acompañar los procesos para la imposición de multas y demás sanciones, por incumplimiento de las obligaciones contractuales, de acuerdo con las normas vigentes y lo estipulado en los contratos de proyectos urbanos, arquitectónico, de gestión inmobiliaria, infraestructura social y otros, a cargo de la Entidad.*

6. *Coordinar el proceso de entrega y recibo de infraestructura de acuerdo con lo estipulado en los contratos de concesión y demás formas de alianza ó asociaciones público- privadas, en coordinación con las entidades del Distrito.*
7. *Definir e implementar las metodologías necesarias para la gestión contractual de los proyectos de los proyectos, conforme a la normatividad vigente*
8. *Dirigir la elaboración de los pliegos de condiciones y apoyar los procesos precontractuales de obras e interventorías, de acuerdo con las normas vigentes.*
9. *Identificar y proponer modificaciones requeridas a los contratos de concesión y otras asociaciones público-privadas, basándose en un análisis de viabilidad financiera, legal y técnica, asegurando el cumplimiento de normativa y políticas vigentes.*
10. *Desempeñar las demás funciones que le sean asignadas por el Director General de la Agencia para el cumplimiento de la misión de la entidad, de acuerdo con la naturaleza, propósito principal y su área de desempeño."*

ARTÍCULO 5. El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación.

El presente acuerdo se expide en Medellín, a los …….. (…….) días del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024)

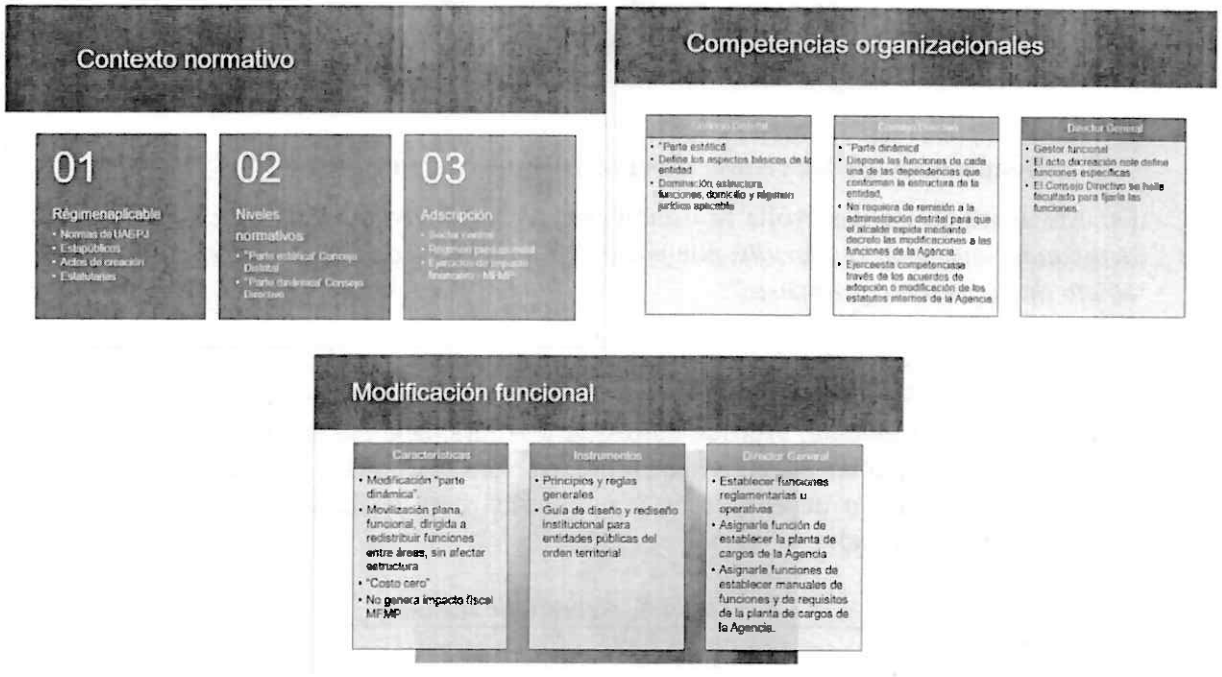
PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Presidente Consejo Directivo **Secretario Consejo Directivo**

4.2.3. Presentación Modificación Funcional Agencia APP

Finalmente, se elaboró un borrador de presentación con la propuesta de modificación funcional para la Agencia de APP de Medellín, para presentar al Consejo Directivo:





5. Estrategias de relacionamiento y coordinación con partes involucradas

Este capítulo incluye los análisis relacionados con lo establecido en el contrato en la "***Actividad General 5***. *Acompañar en la implementación de diferentes estrategias y acciones de relacionamiento, con las partes involucradas en la cartera de proyectos, así como buscar potenciales inversionistas, financiadores, y demás actores interesados*".

El último capítulo se centra en las actividades relacionadas con el acompañamiento brindado en la implementación de estrategias de relacionamiento y coordinación con las partes interesadas en el proceso del desarrollo de proyectos con mecanismos de participación privada en infraestructura. El éxito de los proyectos de asociación público-privada depende en gran medida de la correcta gestión de las relaciones entre los actores clave, incluidos los organismos públicos, inversionistas privados y otros stakeholders relevantes. En este sentido, se han llevado a cabo diversas acciones para asegurar una comunicación fluida, el alineamiento de intereses y la resolución efectiva de conflictos, con el objetivo de fortalecer la cooperación entre todos los involucrados y maximizar el impacto de las iniciativas en curso.

5.1. Acompañamiento, gestión y seguimiento de la hoja de ruta de cada proyecto

En este apartado, se desarrolla lo establecido en la "***Actividad Específica 5.1.*** *Realizar el acompañamiento, gestión y seguimiento de la hoja de ruta de cada proyecto*".

En el desarrollo de esta actividad, el equipo consultor apoyó y acompañó a la Dirección General de la Agencia para proponer a su Consejo Directivo, los cambios funcionales en las tres (3) Subdirecciones de la entidad, que permitan mejorar el desarrollo de las

estructuraciones de los proyectos priorizados. Los soportes a esta actividad fueron incluidos y presentados en el numeral anterior.

5.2. Demás actividades requeridas por la Supervisión

En este apartado, se desarrolla lo establecido en la "***Actividad Específica 5.2.*** *Las demás actividades que sean requeridas por parte del Supervisor del Contrato relacionadas con el objeto de la presente propuesta*".

En el marco del acompañamiento y asesoría que el equipo consultor le presta a la agencia, se coordinó con la Supervisora del contrato una propuesta de agenda que fue enviada a la Dirección. Posteriormente, ésta fue aprobada y programada por la Dirección de la entidad, con el fin de desarrollar las actividades previstas en el contrato, en cuanto a recolección, análisis y presentación de conceptos y propuestas para el desarrollo de los proyectos y programas de la entidad:

Tabla 8. Agenda de trabajo

Gmail

Propuesta de agenda de trabajo para los días 29 y 30 de octubre

AGENDA VISITA ECONOMÍA URBANA

Martes 29 de Octubre (desde las 10:00 a.m. hasta 5:00 p.m.)			
Actividad	*Hora*	*RESPONSABLE DE LA ACTIVIDAD*	*Quién Acompaña*
Presentación análisis jurídico cambio de nombres y funciones a las Subdirecciones de la Agencia, proceso de apropiación y cronograma Participación de la Agencia en el Congreso de la Cámara Colombiana de la Infraestructura (CCI- noviembre 27 al 29 en Cartagena.	10:00 a.m. a 12:00m	LIGIA CARDONA	Ligia Cardona Adriana Laura M
Visita de campo (Plaza Mayor)	ALMUERZO	LUISA GUTIERREZ	Tatiana de los Ríos
Visita de campo (Plaza La Macarena)	2:00 p.m. a 4:00 p.m.	DANIEL MADRIGAL	Daniel Madrigal Henderson Lopez

Miércoles, 30 de Octubre (desde las 8:00 a.m. a 5:00 p.m.)			
Actividad	*Hora*	*RESPONSABLE DE LA ACTIVIDAD*	*Quién Acompaña*
Visita de campo (Atanasio Girardot)	9:30	JAVIER RODAS	Después de la reunión de ventanas *Juan Felipe Javier Santiago Lina
Revisión Plan de Desarrollo de Medellín, indicadores para la Agencia, metas, construcción de cronogramas para la estructuración y apropiación de proyectos	11:00 a.m	CAROLINA GARCIA LUISA GUTIERREZ JAVIER GUTIERREZ	Indicadores Ligia Carolina Adriana Proyectos Tatiana Valeria Daisy
Definición de pasos a seguir con los sectores o entidades para la identificación de proyectos en los cuales la Agencia puede participar	2:00 p.m.	LUISA GUTIERREZ JAVIER RODAS	Ligia

Estaremos muy atentos a los comentarios

Daniel Felipe Escobar Valencia
Director General
Agencia APP

www.app.gov.co

AGENCIA APP

Alcaldía de Medellín

Bancolombia

NIT. 890.903.938-8

Empresa: AGENCIA APP
NIT: 900623766
Tipo de pago: PAGO A PROVEEDORES

Nombre del pago: PAGOFRAS
Secuencia: A
Número de cuenta a debitar: 69362584574

Fecha: 02-12-2024 **Hora:** 13:23:38
Fecha de Generación: 02-12-2024

Fecha de envío del pago: 28-11-2024
Fecha para Procesar el pago: 28-11-2024

Impreso por: Alba0322

Total Registros del Lote: 9	**Registros Procesados:** 9	**Registros Rechazados:** 0	**Registros Pendientes:** 0
Valor Total del Pago: $478,882,797.00	**Valor Registros Procesados:** $478,882,797.00	**Valor Registros Rechazados:** $0.00	**Valor Registros Pendientes:** $0.00

NÚMERO DE CUENTA	TIPO DE CUENTA	DOCUMENTO BENEFICIARIO	NOMBRE BENEFICIARIO	VALOR	ENTIDAD	ESTADO	FECHA APLICACIÓN
00000000121072874	Corriente	860002184	Axa Colpatria Segu	242,351,460.00	SCOTIABANK COLPATRIA S.A	ABONADO EN ENTIDAD DE ACH	28-11-2024
00000000121072874	Corriente	860002184	Axa Colpatria Segu	15,934,591.00	SCOTIABANK COLPATRIA S.A	ABONADO EN ENTIDAD DE ACH	28-11-2024
10537037272	Ahorros	890980040	UNIVERSIDAD DE ANT	8,358,147.00	BANCOLOMBIA	ABONADO EN BANCOLOMBIA, PROVENIENTE DE CLIENTE	28-11-2024
00000000288076946	Corriente	900103559	ECONOMIA URBANA SA	86,630,138.00	BANCO DE OCCIDENTE	ABONADO EN ENTIDAD DE ACH	28-11-2024
31100000314	Ahorros	901355291	TECNICOS YA	2,331,481.00	BANCOLOMBIA	ABONADO EN BANCOLOMBIA, PROVENIENTE DE CLIENTE	28-11-2024
00000488401405847	Ahorros	71368164	GIOVANNY HARVEY RO	7,422,045.00	BANCO DAVIVIENDA	ABONADO EN ENTIDAD DE ACH	28-11-2024
00000000559106273	Corriente	811009788	DISTRACOM	354,090.00	BANCO BBVA	ABONADO EN ENTIDAD DE ACH	28-11-2024
81400000407	Ahorros	804000673	HARDWAREW ASESORIA	8,163,609.00	BANCOLOMBIA	ABONADO EN BANCOLOMBIA, PROVENIENTE DE CLIENTE	28-11-2024
08100000653	Ahorros	901394655	ROYAL TECH GROUP S	107,337,236.00	BANCOLOMBIA	ABONADO EN BANCOLOMBIA, PROVENIENTE DE CLIENTE	28-11-2024