1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

En cumplimiento del Decreto 084 Bis de 2002, se creó la Empresa Industrial y Comercial del Municipio de Santiago de Cali, denominada **Empresa Municipal de Renovación Urbana – EMRU E.I.C.E**., vinculada al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, sujeta al régimen de las Empresas Industriales y Comerciales del Estado conforme a la **Ley 489 de 1998.** La creación de esta entidad tuvo como propósito la implementación de planes, programas y acciones para la renovación y mejoramiento de las áreas subdesarrolladas de la ciudad, con el fin de fortalecer las condiciones funcionales para el desarrollo socioeconómico del municipio.

Mediante el Acuerdo No. 0536 del 2022 del Concejo Municipal de Santiago de Cali, que modifica el Decreto 084 Bis del 2001, por medio del cual, en el artículo Primero, se establece la creación de la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana -EDRU, como una empresa Industrial y Comercial del Estado del orden Distrital, dotada de personería jurídica, con capital independiente y autonomía administrativa y financiera; es así como en los numerales subsiguientes del mencionado Acuerdo se establece que la EDRU tendrá la facultad de: Gestionar, Promover, Coordinar y Operar el desarrollo, la ejecución, la asesoría, la consultoría de planes, programas y proyectos relacionados con el desarrollo y la renovación urbana, en el ámbito municipal, distrital, departamental, nacional e internacional. Este objeto y actividades para desarrollar por parte de la EDRU comprende las siguientes:

"…

1. *Apoyar, ejecutar, formular y participar en proyectos, programas y actuaciones urbanísticas que permitan la consolidación de la acción sectorial del Distrito de Santiago de Cali.*
2. *Adelantar consultorías para la formulación de planes, programas y acciones para el mantenimiento, construcción y reconstrucción de áreas e infraestructura en pro de mejorar las actividades socioeconómicas de la ciudad.*
3. *Realizar actividades que contribuyan a la consolidación y mejoramiento de las condiciones de accesibilidad y comunicación en los territorios, así como a la optimización del aprovechamiento del territorio, en cuanto a calidad, usos e intensidades.*
4. *Diseñar, estudiar, formular, proyectar y ejecutar actuaciones urbanísticas y actuaciones urbanas integrales en desarrollo de programas y proyectos derivados de las políticas y estrategias contenidas en los Planes de Ordenamiento territorial, P.O.T., de los entes territoriales donde preste sus servicios.*
5. *Ejecutar macroproyectos urbanos integrales, con capacidad de generar impactos en el conjunto de la estructura espacial urbana orientados al crecimiento y desarrollo general de la ciudad, mejoramiento de su competitividad y calidad de vida de sus habitantes.*
6. *Adelantar proyectos de integración inmobiliaria de áreas sujetas a tratamiento de*

renovación, bajo sus modalidades de redesarrollo y rehabilitación.

7. *Promover negocios asociados al desarrollo sostenible de la ciudad relacionados con el desarrollo y renovación urbana.*
8. *Actuar como gestor y promotor inmobiliario para la comercialización y operación de bienes inmuebles públicos y privados (se deja como antecedentes)*
9. *Ejecutar obras civiles y arquitectónicas que se requieran, y realizar interventorías de obra civil a nivel nacional e internacional, en el marco de las actividades previamente mencionadas.*
10. *Realizar diseños, consultorías y asesorías a nivel nacional e internacional, en el marco de las competencias anteriormente descritas, así como estudios socioeconómicos, jurídicos, técnicos, financieros, ambientales y territoriales que propendan por promover la gestión para el desarrollo de los territorios.*
11. *Participar de manera individual o en asociación en concursos y licitaciones a nivel nacional e internacional que se relacionen con el objeto y demás actividades que realice la EDRU.*
12. *Realizar alianzas estratégicas y demás actividades empresariales contenidas en las normas comerciales y civiles que le permita implementar, en el giro ordinario de sus actividades, nuevas tecnologías y altos niveles de eficiencia, que aseguren un grado de competitividad permanente y actualizado*
13. *Prestar otros servicios relacionados con su objeto principal, así como, las demás actividades directamente relacionadas con el objeto y realizar los actos que tengan como finalidad ejercer los derechos o cumplir las obligaciones legales o convencionalmente derivadas de la existencia y actividad de la empresa.*
14. *Celebrar negocios jurídicos para el desarrollo de la administración, gestión, operación, mantenimiento, dotación, intervención y aprovechamiento del espacio público y sus elementos constitutivos y complementarios de acuerdo con la reglamentación vigente sobre la materia.*

PARAGRAFO: En ningún caso la EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANA E.I.C.E, podrá desarrollar las actividades de publicidad exterior visual mayor, reglamentada en la Ley 140 de 1994, en concordancia en lo pertinente del Acuerdo 0436 de 2017 y normas que adicionen, modifiquen, o sustituyen.…"

Por lo anterior, en el contexto de las iniciativas que se están adelantando para el cumplimiento de las metas del Acuerdo 0578 - Plan de Desarrollo "Cali Capital Pacífica de Colombia 2024 – 2027" por parte de los organismos distritales y atendiendo al principio de colaboración y coordinación entre entidades y bajo la naturaleza jurídica que tiene la EDRU de Empresa Industrial y Comercial del Estado de orden Distrital, se suscribió el 18 de julio de 2025, entre la EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANA y el DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI, el CONVENIO PARA LA EJECUCIÓN DE PLANES Y PROGRAMAS DEL PLAN DE DESARROLLO TERRITORIAL No. 4132.010.32.1.497-2025 DE 2025, con fundamentado en lo preceptuado en el artículo 107 de la Ley 489 de 1998,

cuyo objeto es: “Ejecutar los proyectos del Plan de Desarrollo: Cali, Capital Pacífica de Colombia, 2024 - 2027, adoptado mediante el acuerdo distrital 0578 de 2024, que se identifican en el alcance del presente CONVENIO. En virtud de lo pactado en el presente CONVENIO, la EDRU tendrá los mismos derechos, deberes y responsabilidades a cargo del organismo del que se transfiere la ejecución del respectivo proyecto.”.

En el mencionado “CONVENIO PARA LA EJECUCIÓN DE PLANES Y PROGRAMAS DEL PLAN DE DESARROLLO TERRITORIAL No. 4132. 010.32.1.497-2025, DE 2025”, Convenio Plan, concurrieron a firmarlo, además del Señor Alcalde del Distrito Especial de Santiago de Cali y la Gerente de la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana, EDRU E.I.C.E, como ordenadores del gasto, los(as) Secretarios(as) de Despacho, Directora Técnica y Director, respectivamente, de los siguientes organismos del nivel central del Distrito Especial de Santiago de Cali: Secretaría de Seguridad y Justicia, Secretaría de Cultura, Secretaría del Deporte y Recreación, Secretaría de Desarrollo Económico, Secretaría de Gestión del Riesgo de Emergencias y Desastres, Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios, y Departamento Administrativo de Planeación. Lo anterior, teniendo en cuenta, que, según la Cláusula Segunda del convenio, referente a las actividades específicas o alcance del convenio, los proyectos de los programas del Plan de Desarrollo Distrital que a ejecutar son los siguientes:

PROGRAMA PLAN DE DESARROLLO	RETO	PROYECTO
Hambre Cero	Oportunidades para la Integración Social y Económica	Plaza de Mercado Galería Alameda.
Cali Distrito Deportivo, Cultural y Turístico	Oportunidades para la Integración Social y Económica	Recorrido Patrimonial Del Complejo Musical-Dancístico
		De La Salsa En Santiago De Cali, Barrio Obrero Etapa II
Desarrollo Productivo	Oportunidades para la Integración Social y Económica	Centro de Ciencia, Arte y Tecnología - YAWA Etapas 2 y 3.
Ordenamiento Territorial e Integración Regional	Territorio Planificado y Conectado	Parque Central Cañaveralejo.
Gestión del Riesgo y Atención de Desastres	Territorio Resiliente y Biodiverso	Corredor Ambiental Jarillón del Río Cauca.
Ordenamiento Territorial e Integración Regional	Territorio Planificado y Conectado	Bulevar de la Avenida Sexta.
Vigilancia y prevención del delito	Territorio Resiliente y Biodiverso	Infraestructura de Seguridad y Justicia -Estación de Policía del Área Metropolitana del Suroccidente - AMSO
Ordenamiento Territorial e Integración Regional	Territorio Planificado y Conectado	Renovación del Centro Histórico.

Así las cosas, dentro de la Cláusula Segunda del convenio en mención, se pactó como actividades específicas y/o alcance del convenio, una primera etapa de DIAGNÓSTICO de cada uno de los proyectos incluidos en el convenio, proyectos dentro de los cuales se encuentra el denominado “RENOVACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO”

En atención al Diagnóstico y su respectiva “Ruta Técnica” aprobada, como en virtud de lo pactado en el Parágrafo Primero, Segundo, Tercero y Sexto, de la Cláusula Segunda del Convenio Plan, El Departamento Administrativo de Planeación, suscribió con la EDRU E.I.C.E., el Otrosí o Modificación No. 2 de 2025, al “CONVENIO PARA LA EJECUCIÓN DE PLANES Y PROGRAMAS DEL PLAN DE DESARROLLO TERRITORIAL No. 4132 DE 2025”, para adelantar la segunda fase o etapa, del proyecto denominado “RENOVACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO”, cuyo alcance corresponde a:

“Realizar Estudios y Diseños a nivel de Fase III, requeridos según esquema básico elaborados por el Taller de Espacio Público de Departamento Administrativo de Planeación, así como sus ajustes y/o modificaciones necesarias para la construcción de las obras que Comprenden: •La Plaza de Caycedo en la calle 12 y calle 11 desde el Bulevar del Río hasta la carrera 6 y la carrera 4 y 5 desde la calle 13 hasta la calle 10;•El Recorrido Histórico La Merced desde la plaza de Caycedo por la carrera 4 y 5 hasta la calle 5. y, por último, •El Corredor Comercial desde la plaza de Caycedo por la calle 12 y 1 hasta la carrera 10.”

Adicionalmente, el otrosí y/o modificación No. 2 de 2025, al “CONVENIO PARA LA EJECUCIÓN DE PLANES Y PROGRAMAS DEL PLAN DE DESARROLLO TERRITORIAL No. 4132.010.32.1.497-2025”, trajo consigo la transferencia de recursos del Organismo Distrital, para la ejecución de la segunda fase del Convenio Plan, con el alcance antes mencionado.

Posteriormente se suscribió el otrosí y/o modificación No. 8 de 2025 al al “CONVENIO PARA LA EJECUCIÓN DE PLANES Y PROGRAMAS DEL PLAN DE DESARROLLO TERRITORIAL No. 4132.010.32.1.497-2025” entre la EDRU y el Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

En virtud de lo pactado en el citado CONVENIO, la EDRU tiene a su cargo la realización de los Estudios y Diseños a nivel de Fase III del proyecto de Renovación del Centro Histórico de Santiago de Cali, conforme a lo establecido en las Modificaciones No. 2 y No. 8 del citado convenio.

Como parte de esos Estudios y Diseños a nivel de Fase III, se proyectó la necesidad de contar con un Plan Estratégico y operativo del Centro Histórico de Santiago de Cali. Este plan estratégico y operativo de renovación urbana busca transformar áreas subutilizadas o deterioradas mediante la revitalización física, social y económica, garantizando sostenibilidad y alta calidad de vida, lo que implica formular, concertar y adoptar

metodológicamente planes parciales que articulen infraestructura, vivienda y espacios públicos a mediano plazo.

El proyecto de Renovación del Centro Histórico se desarrolla en un contexto normativo y de planeación de alta relevancia estratégica para el Distrito, particularmente por su articulación directa con el Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Santiago de Cali – PEMP-CH, instrumento de manejo y protección del patrimonio cultural. En este sentido, los estudios y diseños que adelante la EDRU deben ser coherentes, complementarios y técnicamente articulados con dicho instrumento, así como con los lineamientos del Plan de Desarrollo Distrital y demás instrumentos de planeación urbana y territorial vigentes.

Dentro del alcance de los Estudios y Diseños de Fase III, fue considerado por la EDRU en su diagnóstico y plan de trabajo la necesidad fundamental de desarrollar el componente de Gestión Social y Económica, en tanto éste permite comprender de manera integral las dinámicas sociales, económicas, culturales y territoriales que han configurado el Centro Histórico, así como aquellas que inciden actualmente en su uso, apropiación, competitividad y sostenibilidad. Este componente es determinante para orientar los procesos de revitalización urbana, reposicionamiento del centro y fortalecimiento de la gobernanza del territorio, garantizando la participación de los distintos actores públicos, privados y sociales que confluyen en el área de intervención.

La naturaleza del Centro Histórico de Santiago de Cali, su condición de área estratégica para el desarrollo urbano, cultural y económico de la ciudad y, la convergencia de múltiples intereses, actores e instrumentos de planeación, configuran un escenario de alta complejidad técnica, institucional y social. Abordar dicha complejidad exige el desarrollo de análisis especializados, metodologías participativas avanzadas, capacidades de articulación interinstitucional y un enfoque de planeación estratégica que integre dimensiones físicas, sociales, económicas y ambientales, con una visión de mediano y largo plazo que acompañen el desarrollo integral de los estudios y diseños a Fase III de la intervención requerida y planeada por la Administración Central.

En este contexto, se hace necesaria la elaboración de un **Plan Estratégico** que sirva como insumo técnico para guiar el crecimiento y la transformación integral del Centro Histórico, definiendo de manera clara la visión de futuro, los objetivos estratégicos, las acciones prioritarias, los esquemas de gobernanza y los mecanismos de sostenibilidad del proceso de renovación urbana. Dicho documento deberá, además, articular y armonizar el conocimiento técnico generado por distintas entidades y actores estratégicos, incluyendo los avances institucionales en la revisión del PEMP-CH, los insumos técnicos elaborados por organismos de cooperación y entidades especializadas y, los estudios sectoriales y prospectivos adelantados en el territorio.

Para el cumplimiento de lo anterior, se debe tener en cuenta que la EDRU E.I.C.E. dentro de su estructura organizacional cuenta con una **Dirección de Desarrollo**, dependencia encargada de ***Identificar, proponer y ejecutar estrategias socioeconómicas que contribuyan a la promoción de los proyectos y la implementación de las acciones técnicas y sociales que se relacionen con los procesos de gestión social, negociación y/o adquisición de inmuebles que hacen parte de los proyectos de renovación y de desarrollo urbano que adelanta la empresa***, y que de acuerdo con lo establecido en el marco del Convenio Interadministrativo No. 4132.010.32.1.497-2025, suscrito para "Ejecutar los proyectos del Plan de Desarrollo: Cali, Capital Pacífica de Colombia, 2024 - 2027, adoptado mediante el acuerdo distrital 0578 de 2024, tiene a su cargo la realización del **Plan Estratégico** como parte de los **"Estudios y Diseños a nivel de Fase III del proyecto de Renovación del Centro Histórico de Santiago de Cali"**, conforme a lo establecido en las Modificaciones No. 2 y No. 8 del citado convenio.

Por lo anterior, se ha identificado la necesidad de contratar con una persona natural o jurídica que cumpla con los requisitos establecidos en los presentes estudios previos para formular el **PLAN ESTRATÉGICO Y OPERATIVO PARA LA RENOVACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE CALI** en virtud de lo establecido en el convenio No. 4132.010.32.1.497-2025.

En consecuencia, para que la **EDRU E.I.C.E.** pueda satisfacer de manera adecuada la necesidad antes planteada, requiere adelantar la contratación de una persona natural o jurídica especializada para la formulación del Plan Estratégico y Operativo para la renovación del Centro Histórico de Cali, la cual debe contar con el apoyo de un equipo técnico especializado indispensable para consolidar un instrumento operativo que defina la visión de futuro, esquemas de gobernanza y viabilidad financiera del proyecto (Plaza de Caycedo, Recorrido Histórico La Merced y Corredor Comercial), mitigando riesgos técnicos y asegurando altos estándares de eficiencia y competitividad; garantizando la calidad, coherencia y pertinencia de los estudios de Fase III y, cumplir eficazmente con los compromisos derivados del Convenio Plan y de los instrumentos de planeación que orientan la intervención integral del Centro Histórico de Santiago de Cali.

JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y LA OPORTUNIDAD.

La EDRU E.I.C.E, en desarrollo de las obligaciones adquiridas en virtud del Convenio plan No. 4132.010.32.1.497-2025, requiere garantizar que los productos técnicos asociados a los estudios y diseños incorporen de manera integral un robusto componente social y económico que se constituye en un insumo determinante para la articulación del proyecto con el proceso de revisión y actualización del Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico – PEMP-CH, así como con ejercicios previos de participación ciudadana adelantados por el Departamento Administrativo de Planeación, elementos ambos que definen la necesidad ya planteada para que la EDRU adelante el presente proceso de contratación, pero que definen también la obligación de cumplir con los tiempos de entrega

definidos por el Departamento Administrativo de Planeación y que implican el cumplimiento estricto de cronogramas que se surtirán en el desarrollo del Objeto Contractual aquí dispuesto.

La contratación del acompañamiento para el desarrollo de herramientas que permitan materializar integralmente el producto requerido por la Administración Central y la ciudad resulta indispensable, toda vez que el alcance del componente de Gestión Social y Económica exige el desarrollo de análisis especializados, metodologías participativas, capacidad de articulación interinstitucional y experiencia en planeación estratégica urbana y gobernanza territorial, competencias que requieren dedicación exclusiva, conocimiento técnico específico y una capacidad operativa que articule toda esta información con el desarrollo de ingeniería que realiza actualmente la EDRU en este mismo espacio, desde otra perspectiva técnica que debe articularse para lograr el cometido integral en el centro histórico de la ciudad.

Este trabajo de acompañamiento social y económico al equipo de trabajo de la EDRU facilitará la integración armónica de los insumos técnicos producidos por diferentes actores institucionales y estratégicos, tales como la revisión del PEMP-CH liderada por el Departamento Administrativo de Planeación, el insumo técnico del Banco Mundial para el modelo de administración y gestión de la inversión pública del Centro Histórico, el estudio adelantado por la Cámara de Comercio de Cali en el marco del ejercicio “Convergencia por Cali”, y el estudio desarrollado por el Centro de Inteligencia Económica y Competitividad – CIEC sobre las apuestas prospectivas del Centro de Cali. Esta integración es clave para asegurar coherencia técnica, evitar duplicidad de esfuerzos y consolidar una visión estratégica común para el territorio.

El proyecto de Renovación del Centro Histórico de Santiago de Cali se encuentra en una fase decisiva de definición técnica y estratégica, en la cual es indispensable contar con un **Plan Estratégico** que establezca de manera clara la visión a futuro, los objetivos, las acciones prioritarias, los esquemas de gobernanza y los mecanismos de sostenibilidad del proceso de transformación urbana. Contar oportunamente con este insumo permitirá a la EDRU cumplir de forma eficaz los compromisos derivados del convenio plan, fortalecer la toma de decisiones y reducir riesgos técnicos, sociales y administrativos en la implementación del proyecto.

En consecuencia, y de acuerdo con el supuesto de hecho antes indicado, la Dirección de Desarrollo expresa la necesidad de adelantar la contratación de una persona jurídica que consolide las acciones de la EDRU E.I.C.E., con el enfoque social y económico articulado al trabajo de ingeniería que se viene desarrollando, a la visión de futuro y al sustento documental que hoy presenta la ciudad, justifica plenamente por su conveniencia institucional y oportunidad, al constituirse en el medio idóneo para que la EDRU dé cumplimiento a sus obligaciones convencionales con la Administración Central, fortalezca la calidad técnica de los estudios de Fase III y aporte a la consolidación de un proceso de

renovación urbana del Centro Histórico de Santiago de Cali con enfoque integral, gobernanza efectiva y sostenibilidad en el tiempo.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA REALIZAR EL ACOMPAÑAMIENTO Y ASISTENCIA TÉCNICA EN LA ELABORACIÓN DE UN PLAN ESTRATÉGICO PARA EL PROYECTO "RENOVACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE CALI" EN VIRTUD DE LO ESTABLECIDO EN EL CONVENIO No. 4132.010.32.1.497-2025, A CARGO DE LA EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANA DE CALI E.I.C.E. – EDRU.

3.1. ALCANCE

Con el acompañamiento requerido y la prestación de estos servicios se busca que la EDRU entregue a la Administración Central un **Plan Estratégico** y operativo integral para la renovación y transformación del Centro Histórico de Santiago de Cali, como parte de los Estudios y Diseños a nivel de Fase III, con énfasis en los componentes de gestión social, económica, institucional y de gobernanza, y en articulación con los principales instrumentos de planeación urbana, territorial y patrimonial del Distrito.

Dicho plan debe estar orientado a establecer la visión de futuro del Centro Histórico, los objetivos estratégicos, las líneas de acción prioritarias, los mecanismos de gobernanza y gobernabilidad, así como los criterios de sostenibilidad económica, social, institucional y patrimonial del proceso de renovación urbana, garantizando su coherencia con los lineamientos del Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico – PEMP-CH, el Plan de Ordenamiento Territorial – POT, y el Plan de Desarrollo Distrital vigente, así como también la integración y articulación técnica de los insumos, estudios y análisis institucionales y estratégicos disponibles, producidos por entidades públicas, privadas y organismos de cooperación, relacionados con la gestión del Centro Histórico, con el fin de consolidar una visión sistémica y no fragmentada del territorio.

3.2 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

1. Enfoque metodológico general

La formulación del plan estratégico con un enfoque integral de planeación estratégica urbana y del territorio, será guía para la transformación y sostenibilidad del entorno urbano en el mediano y largo plazo.

La metodología deberá integrar de manera sistémica las dimensiones territorial, urbana, social, económica, patrimonial, ambiental e institucional, permitiendo la construcción de una

visión unificada que articule actores, inversiones y políticas públicas y que sirva como marco orientador para la toma de decisiones estratégicas en el proceso de renovación del Centro Histórico.

El enfoque metodológico deberá ser coherente con los principios de ciudades inteligentes, privilegiando el análisis basado en evidencia, la evaluación de escenarios y la articulación de soluciones estratégicas que respondan a la complejidad del territorio.

2. Articulación con instrumentos normativos y de planeación

El plan estratégico deberá garantizar que todos los desarrollos y productos sean consistentes, complementarios y articulados con los instrumentos de planeación urbana, territorial y patrimonial vigentes y en trámite, en especial con el Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico – PEMP-CH, el Plan de Ordenamiento Territorial – POT, el Plan de Desarrollo Distrital “Cali, Capital Pacífica de Colombia 2024–2027”, y demás instrumentos de planeación relacionados con la gestión del Centro Histórico.

El plan estratégico deberá constituirse como un insumo integral y articulado para evitar contradicciones normativas y asegurar coherencia técnica entre los distintos niveles de planeación y gestión del territorio.

3. Especificaciones para el contenido del Plan Estratégico

El Plan Estratégico a formular deberá:

- Establecer una visión estratégica de mediano y largo plazo para el Centro Histórico.
- Definir objetivos estratégicos, líneas de acción y prioridades de intervención.
- Integrar las dimensiones físicas y espaciales con consideraciones sociales, económicas, ambientales y patrimoniales.
- Incorporar criterios de sostenibilidad, resiliencia urbana y adaptación progresiva del territorio.
- Orientarse a consolidar la gobernanza y sostenibilidad en el tiempo del proceso de transformación y facilitar la apropiación institucional y ciudadana del plan propuesto.

4. Especificaciones sobre modelos de financiación y sostenibilidad económica

El desarrollo del acompañamiento a la materialización de los estudios y diseños en fase III de la renovación urbana del Centro Histórico de Santiago de Cali, en virtud del convenio No. 4132.010.32.1.497-2025, desde el componente social y económico deberá contemplar el desarrollo de lineamientos estratégicos y modelos conceptuales de financiación que contribuyan a la viabilidad económica del proceso de renovación urbana, considerando mecanismos como promoción de la participación ciudadana, alianzas público-privadas,

instrumentos de captura de valor, aprovechamiento económico del espacio público y otras fuentes complementarias de financiación.

Esto será presentado a nivel estratégico y orientador, permitiendo evaluar escenarios de sostenibilidad financiera y apoyar la toma de decisiones institucionales de la Administración Central, sin comprender la estructuración financiera detallada de proyectos específicos ni la ejecución de recursos.

5. Especificaciones para la gobernanza

El plan a formular debe incluir un modelo de gobernanza, que incluya alternativas para su gestión, como la estructura operativa y funcional de un ente gestor del Centro Histórico, como instancia articuladora de la gestión técnica, administrativa e interinstitucional del proceso de renovación del centro de Cali.

El modelo deberá precisar roles, responsabilidades, esquemas de coordinación y flujos de decisión, orientados a fortalecer la eficiencia institucional, la transparencia y la sostenibilidad del proceso y, en caso de existir la propuesta de crear un ente gestor para esta zona de la ciudad, deberán considerarse todos estos puntos sin incluir la implementación administrativa, jurídica o presupuestal de dicho ente gestor.

6. Especificaciones sobre gestión social, participación y apropiación ciudadana

El desarrollo del plan estratégico deberá incorporar mecanismos de participación ciudadana, apropiación social y articulación de actores públicos, privados, academia y sociales, garantizando criterios de inclusión, representatividad y trazabilidad de los aportes recibidos.

Estos mecanismos deberán contribuir a consolidar el plan estratégico como un instrumento legitimado socialmente, que fortalezca la gobernanza del Centro Histórico de Santiago de Cali y promueva la corresponsabilidad de los distintos actores en el proceso de transformación urbana.

7. Especificaciones de calidad técnica, transferencia y uso institucional

El plan estratégico deberá cumplir con estándares de calidad técnica, claridad conceptual, coherencia interna y soporte analítico suficiente para su utilización como insumo estratégico en procesos de planeación, formulación de políticas públicas y estructuración de proyectos futuros.

Por ende, el acompañamiento a realizarse deberá garantizar la transferencia de conocimiento a la EDRU y a los organismos distritales involucrados, mediante la asistencia constante, la entrega de insumos editables, socializaciones técnicas y explicación

metodológica que permita la apropiación institucional del plan estratégico y su aplicación progresiva en el tiempo.

El alcance propuesto es el siguiente:

Item	Actividad / entregable	Unidad de medida	Cantidad
1	Elaboración y presentación del plan de trabajo detallado y cronograma de ejecución del acompañamiento técnico.	Plan aprobado	1
2	Diagnóstico estratégico integral del Centro Histórico (urbano, social, económico, ambiental, patrimonial e institucional).	Informe de diagnóstico	1
3	Propuesta de visión estratégica, objetivos, ejes y líneas de acción del Plan Estratégico.	Documento de visión	1
4	Lineamientos estratégicos, escenarios de intervención y criterios de priorización para la recuperación y revitalización del Centro Histórico.	Documento de lineamientos	1
5	Modelo conceptual de gobernanza del Centro Histórico, incluyendo propuesta de ente gestor, roles y esquemas de coordinación institucional.	Modelo de gobernanza	1
6	Lineamientos estratégicos para modelos de financiación y sostenibilidad económica del proceso de renovación urbana.	Documento de financiación	1
7	Estrategia de gestión social, participación ciudadana y apropiación del Plan Estratégico por los actores del territorio.	Documento de estrategia social	1
8	Acompañamiento a mesas técnicas, comités y espacios de coordinación interinstitucional durante la ejecución del contrato.	Jornada / sesión	5
9	Socializaciones técnicas del Plan Estratégico ante la EDRU y entidades distritales, incluyendo ajustes derivados de observaciones.	Taller / socialización	2
10	Entrega del documento final del Plan Estratégico, con anexos gráficos, cartográficos y analíticos, según aplique, en formatos editables y publicables.	Plan Estratégico final	1

3.3 CLASIFICACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS UNSPSC

Según el Clasificador de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas, UNSPSC, es una metodología uniforme de codificación utilizada para clasificar bienes y servicios, fundamentada en un arreglo jerárquico y en una estructura lógica, el cual clasifica dichos bienes y servicios por segmento, familia, clase y producto. A continuación, se relacionan los códigos UNSPCS en los que se clasificaría el objeto a contratar, así:

Código UNSPSC	Segmento	Familia	Clase	Producto
93141709	Servicios Políticos y de Asuntos Cívicos	Servicios comunitarios y sociales	Cultura	Servicios de política cultural
93141713	Servicios Políticos y de Asuntos Cívicos	Servicios comunitarios y sociales	Cultura	Servicios de protección de sitios históricos o monumentos

3.4 PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES

El proceso de contratación se encuentra incluido en el Plan Anual de Adquisiciones bajo el No. **352.**

4 IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR

	Tipo de Contrato
	Compraventa
	Suministro
	Arrendamiento
X	Prestación de Servicios, distinto a servicios profesionales o de apoyo a la gestión
	Comodato
	Obra
	Interventoría
	Consultoría
	Convenio
	Contrato Interadministrativo
	Otro ¿Cuál?

5 MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN

De conformidad con lo preceptuado por el artículo 14 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 93 de la Ley 1474 de 2011, la **EDRU E.I.C.E.**, como quiera que desarrolla actividades comerciales en competencia con el sector privado y/o público, nacional o internacional, se rige por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a su actividad económica y comercial, de manera que está sometida a las normas comerciales y civiles del derecho privado. En esos términos, la **EDRU E.I.C.E.** expidió su Manual de Contratación, en el cual en el Capítulo Cuarto – Etapa Precontractual en su numeral 5.2 Contratación Directa establece:

"5.2 CONTRATACIÓN DIRECTA

Se podrá contratar bajo esta modalidad de selección en cualquiera de los eventos que enseguida se relacionan. Para el efecto, se deberán verificar los precios del mercado y se solicitará la presentación de una única oferta de obras, bienes o servicios para celebrar el

correspondiente contrato, considerando que el contrato a celebrar se compone de dos componentes logística y capacitación se invocan los siguientes eventos:

…… j. Contratos que se requieran para el funcionamiento y/u operación de la EDRU E.IC.E. que superen los cinco (5) SMLMV. (…)"

6 JUSTIFICACIÓN DEL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

Con el objeto de establecer el valor del presupuesto requerido para la presente contratación, se solicitó cotización a diferentes empresas, tales como:

Ítem	Actividad / Entregable	Unidad de Medida	COTIZACION URBEX LATAM				COTIZACION INSTITUTO ICITIES				COTIZACION SMART CITIES LATAM		
			Valor unitario antes de IVA (enero 2026)	Valor unitario antes de IVA (IPC=4,36% - 31/05/2026)	Valor IVA (junio 2026)	Valor Total (junio 2026)	Valor unitario antes de IVA (enero 2026)	Valor unitario antes de IVA (IPC=4,36% - 31/05/2026)	Valor IVA (junio 2026)	Valor Total (junio 2026)	Valor unitario antes de IVA (junio 2026)	Valor IVA (junio 2026)	Valor Total (junio 2026)
1	Elaboración y presentación del plan de trabajo detallado y cronograma de ejecución del acompañamiento técnico.	Plan aprobado	$ 32.000.000	$ 33.458.804	$ 6.357.173	$ 38.357.173	$ 52.682.400	$ 55.084.065	$ 10.465.972	$ 65.550.038	$ 8.185.910	$ 1.555.323	$ 9.741.233
2	Diagnóstico estratégico integral del Centro Histórico (urbano, social, económico, ambiental, patrimonial e institucional).	Informe de diagnóstico	$ 71.000.000	$ 74.236.721	$ 14.104.977	$ 85.104.977	$ 84.531.600	$ 88.385.194	$ 16.793.187	$ 105.178.381	$ 54.572.730	$ 10.368.819	$ 64.941.549
3	Propuesta de visión estratégica, objetivos, ejes y líneas de acción del Plan Estratégico.	Documento de visión	$ 30.000.000	$ 31.367.629	$ 5.959.849	$ 35.959.849	$ 28.350.000	$ 29.642.409	$ 5.632.058	$ 35.274.467	$ 30.015.002	$ 5.702.850	$ 35.717.852
4	Lineamientos estratégicos, escenarios de intervención y criterios de priorización para la recuperación y revitalización del Centro Histórico.	Documento de lineamientos	$ 48.000.000	$ 50.188.206	$ 9.535.759	$ 57.535.759	$ 41.435.550	$ 43.324.498	$ 8.231.655	$ 51.556.153	$ 35.472.275	$ 6.739.732	$ 42.212.007
5	Modelo conceptual de gobernanza del Centro Histórico, incluyendo propuesta de ente gestor, roles y esquemas de coordinación institucional.	Modelo de gobernanza	$ 32.000.000	$ 33.458.804	$ 6.357.173	$ 38.357.173	$ 41.435.550	$ 43.324.498	$ 8.231.655	$ 51.556.153	$ 35.472.275	$ 6.739.732	$ 42.212.007
6	Lineamientos estratégicos para modelos de financiación y sostenibilidad económica del proceso de renovación urbana.	Documento de financiación	$ 30.500.000	$ 31.890.422	$ 6.059.180	$ 36.559.180	$ 35.919.450	$ 37.556.932	$ 7.135.817	$ 44.692.749	$ 32.711.724	$ 6.215.228	$ 38.926.952
7	Estrategia de gestión social, participación ciudadana y apropiación del Plan Estratégico por los actores del territorio.	Documento de estrategia social	$ 35.000.000	$ 36.595.567	$ 6.953.158	$ 41.953.158	$ 28.350.000	$ 29.642.409	$ 5.632.058	$ 35.274.467	$ 32.743.638	$ 6.221.291	$ 38.964.929
8	Acompañamiento a mesas técnicas, comités y espacios de coordinación interinstitucional durante la ejecución del contrato.	Jornada / sesión	$ 10.000.000	$ 10.455.876	$ 1.986.616	$ 11.986.616	$ 8.590.050	$ 8.981.650	$ 1.706.513	$ 10.688.163	$ 16.371.819	$ 3.110.646	$ 19.482.465

Ítem	Actividad / Entregable	Unidad de Medida	COTIZACION URBEX LATAM				COTIZACION INSTITUTO ICITIES				COTIZACION SMART CITIES LATAM		
			Valor unitario antes de IVA (enero 2026)	Valor unitario antes de IVA (IPC=4,36% - 31/05/2026)	Valor IVA (junio 2026)	Valor Total (junio 2026)	Valor unitario antes de IVA (enero 2026)	Valor unitario antes de IVA (IPC=4,36% - 31/05/2026)	Valor IVA (junio 2026)	Valor Total (junio 2026)	Valor unitario antes de IVA (junio 2026)	Valor IVA (junio 2026)	Valor Total (junio 2026)
9	Socializaciones técnicas del Plan Estratégico ante la EDRU y entidades distritales, incluyendo ajustes derivados de observaciones.	Taller / socialización	$ 5.500.000	$ 5.750.732	$ 1.092.639	$ 6.592.639	$ 20.736.000	$ 21.681.305	$ 4.119.448	$ 25.800.753	$ 10.914.546	$ 2.073.764	$ 12.988.310
10	Entrega del documento final del Plan Estratégico, con anexos gráficos, cartográficos y analíticos, según aplique, en formatos editables y publicables.	Plan Estratégico final	$ 36.000.000	$ 37.641.154	$ 7.151.819	$ 43.151.819	$ 55.651.050	$ 58.188.049	$ 11.055.729	$ 69.243.778	$ 16.371.819	$ 3.110.646	$ 19.482.465
VALOR TOTAL						**$ 395.558.344**				**$ 494.815.102**			**$ 324.669.768**

En consecuencia, para determinar el presupuesto de la presente contratación se analizaron las cotizaciones presentadas por los proveedores URBEX LATAM, e INSTITUTO ICITIES, en el mes de enero de 2026, indexándolas con el IPC al 31 de mayo de 2026, ejercicio que permitió realizar la comparación de las cotizaciones y determinar que la enviada por el proveedor SMART CITIES LATAM, por su valor resulta ser la más favorable para la empresa.

Así las cosas, se puede concluir que el precio estimado para la contratación propuesta puede ser hasta la suma de TRESCIENTOS VEINTICUATRO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS M/CTE. ($324.669.768), incluido IVA y demás costos directos e indirectos y tributos a los que haya lugar para la ejecución contractual.

Adicionalmente, se debe tener en cuenta los otros costos asociados a la ejecución contractual, como son los gastos generales y los gastos de legalización, financieros, impuestos, retenciones y descuentos de Ley en que deberá incurrir para ejecución de este.

La entidad no reconocerá ningún reajuste realizado para el contratista en relación con los tributos, costos, gastos o actividades adicionales que aquel requiera para la ejecución del contrato y que fueron previsibles al momento de la presentación de la oferta y que no hayan sido reconocidos o avalados en el contrato que se suscriba, así mismo no se aceptan salvedades de naturaleza alguna.

6.1 RESPALDO PRESUPUESTAL

El presente contrato se encuentra respaldado por el siguiente Certificado de Disponibilidad Presupuestal:

APROPIACIÓN PRESUPUESTAL	
No. del CDP	20260473
Valor	TRESCIENTOS VEINTICUATRO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS M/CTE. ($324.669.768)
Fecha de expedición	ONCE (11) DE MARZO DE 2026
Fuente de los recursos	3 - DISPONIBILIDAD INICIAL
Rubro Presupuestal	232020200883221
Concepto	83221 - SERVICIOS DE PLANEACIÓN URBANA

7 CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

De conformidad como está señalado en el Manual de Contratación de EDRU E.I.C.E., para los efectos de la modalidad de selección que nos ocupa en este caso por contratación directa, es menester que la entidad realice un análisis de precios que le permita conocer la dinámica del mercado y con base en ello, estime cuál es el proveedor y cotización que resulta más conveniente para los intereses de la empresa, e igualmente que represente un beneficio para el interés empresarial en materia del principio de eficiencia, optimización del recurso y buena administración de los recursos públicos.

Dicho esto, de conformidad con lo señalado en el análisis del sector, así como lo dispuesto en el numeral 5 del presente documento, La Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana E.I.C.E. (EDRU), en cumplimiento de los principios de transparencia y eficiencia económica, fundamenta la selección de **SMART CITIES LATAM S.A.S.**, bajo el criterio de menor precio global, luego de realizar un ejercicio de estudio y análisis de mercado. Aunque inicialmente en enero de 2026 se evaluaron tres ofertas, la imposibilidad de celebrar el contrato en dicha fecha obligó a realizar una actualización en junio de 2026. Ante la renuencia de los demás competidores a actualizar sus propuestas, la EDRU aplicó una metodología técnica de indexación basada en el Índice de Precios al Consumidor (IPC) del 4,36% (al 31 de mayo de 2026) sobre los valores de URBEX LATAM e INSTITUTO ICITIES, garantizando así la comparabilidad y vigencia de las condiciones económicas del mercado para el presente proyecto.

Como resultado de este análisis comparativo, la propuesta final de **SMART CITIES LATAM S.A.S.,** por un valor total de **TRESCIENTOS VEINTICUATRO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS M/CTE. ($324.669.768), IVA incluido**, demostró ser la alternativa más favorable y eficiente para la entidad. Este monto se encuentra por debajo de los presupuestos indexados de URBEX LATAM ($395.558.344) e INSTITUTO ICITIES ($494.815.102), asegurando la viabilidad presupuestal y el manejo eficiente de los recursos. Por consiguiente, se reitera que dicha oferta no solo satisface de manera integral el alcance técnico requerido en el Convenio No. 4132.010.32.1.497-2025, sino que además mitiga de forma efectiva los costos directos, indirectos, impositivos y de legalización asociados a la contratación.

En cuanto al segundo criterio correspondiente a la idoneidad del proveedor, misma que se verifica desde el análisis de capacidad jurídica y la acreditación y/o verificación de experiencia satisfactoria en la realización de este tipo de actividades.

Para dicho efecto y el cumplimiento adecuado de este segundo criterio, se tiene que al tenor de lo señalado en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Cali el día 2 de Julio de 2026 con Código de verificación N° 0826CAWNPG, el proveedor realizó el trámite de matrícula el 15 de abril de la presente anualidad, registrando la sucursal en Colombia de la empresa **SMART CITIES LATAM S.A.S**..

En cuanto a la experiencia, se tiene que de conformidad con los documentos aportados por el Proveedor, **SMART CITIES LATAM S.A.S.**, es una consultora especializada en promover el desarrollo sostenible de ciudades y territorios mediante un enfoque holístico de planificación estratégica urbana integral. Con diez años de experiencia y más de 200 proyectos en América Latina y el Caribe, la firma se dedica a elaborar diagnósticos multidimensionales, hojas de ruta y planes de acción para gobiernos locales y nacionales, abordando desafíos estructurales como la seguridad, el deterioro físico y la informalidad. Su metodología combina la recolección y administración de datos en tiempo real mediante software propio, la formación de capacidades en equipos gubernamentales a través de su *Smart Academy* y la participación ciudadana activa mediante el "Modelo del Ciudadano" para cerrar brechas entre la gestión pública y la comunidad.

En el contexto específico de su propuesta, la empresa ofrece acompañamiento y asistencia técnica a la **EDRU E.I.C.E.** para formular el Plan Estratégico y Plan Maestro de la "Renovación del Centro Histórico de Cali". Para este fin, ejecuta un proceso de cuatro fases (Diagnóstico, Visión de Futuro, Estrategia de Implementación y Plan de Seguimiento) apoyado en herramientas metodológicas innovadoras como la "Rueda de Ciudad Inteligente", dinámicas de *gaming* y análisis interoperables de datos. Su objetivo final es dotar a la entidad de un instrumento operativo, espacial y financiero que revitalice el centro histórico de manera segura, inclusiva y competitiva, garantizando la sostenibilidad y la toma de decisiones basada en evidencia.

En tal sentido se tiene que los criterios de orden objetivo para la selección de oferta más favorable están dados para la escogencia y/o selección de **SMART CITIES LATAM S.A.S.**, como proveedor idóneo para satisfacer la necesidad de servicios esbozados con anterioridad

8 CRITERIOS DE DESEMPATE

NO APLICA.

9 ANÁLISIS DE RIESGOS Y FORMA DE MITIGARLOS

De acuerdo con la metodología adoptada por Colombia Compra Eficiente a través del Manual para la Identificación y Cobertura de Riesgo en los Procesos de Contratación (M-ICR-01) Manual para la Identificación y Cobertura de Riesgos en los Proceso de Contratación, se anexa a este documento la matriz de riesgo de contratación.

10 ANÁLISIS EXIGENCIA DE GARANTÍAS

De acuerdo al análisis de riesgos anexo a este estudio previo y de conformidad con lo dispuesto en el numeral 3 Garantías del Capítulo Quinto – Etapa Contractual del Manual de Contratación, se hace necesario que el contratista constituya como mínimo, a favor de la EDRU E.I.C.E., dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la firma del contrato, las siguientes garantías bajo la forma de: i) contrato de seguro contenido en una póliza; ii) Patrimonio Autónomo o iii) Garantía Bancaria expedida por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia y vigilada por la Superintendencia Financiera.

La garantía debe otorgar los siguientes amparos, cumplir todas las condiciones y vigencias que se señalan a continuación:

GARANTÍA CUMPLIMIENTO		
Garantía y/o amparo	**Valor mínimo asegurado**	**Vigencia mínima**
Cumplimiento	20% del valor del contrato	Por el plazo de ejecución del contrato y seis (6) meses más.
Pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales	5% del valor total del contrato	Por el plazo de ejecución del contrato y tres (3) años más.
Calidad del servicio	10% del valor del contrato	Por el plazo de ejecución del contrato y seis (6) meses más.
Responsabilidad Civil Extracontractual	200 SMMLV	Por el plazo de ejecución del contrato.

NOTA: En los casos en que la garantía de cumplimiento consista en un contrato de seguro contenido en una póliza, ésta deberá corresponder a: “Póliza de Cumplimiento en favor de Entidades Públicas con Régimen Privado de Contratación” o “Póliza para Régimen Privado de Contratación” o “Seguro de Cumplimiento ante Entidades Públicas con Régimen Privado de Contratación” o “Garantía ante Entidades Públicas con Régimen Privado de Contratación” o similar, cuyo beneficiario sea la **EDRU E.I.C.E.**, y que no incluya dentro de las exclusiones las multas o cláusulas penales pecuniarias de apremio y las cláusulas penales pecuniarias.

11 ACUERDOS COMERCIALES

La contratación efectuada por Empresas Industriales y Comerciales del Estado o por Sociedades de Economía Mixta del nivel territorial, no está cobijada por Acuerdo Comercial, conforme con lo publicado por Colombia Compra Eficiente en el Manual de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación (anexo 4); Lista de excepciones a la aplicación de los Acuerdos Comerciales.

12 CONDICIONES DEL CONTRATO

12.2 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

Sin perjuicio de las demás obligaciones que se desprendan de la Constitución Política, la Ley y las normas que correspondan a la naturaleza del contrato a celebrar, y de las consignadas específicamente en el contenido del mismo, el contratista deberá contraer, entre otras, las siguientes obligaciones:

12.2.1 OBLIGACIONES GENERALES:

EL CONTRATISTA deberá cumplir las siguientes obligaciones generales:

a. Desarrollar y cumplir el objeto del contrato, en las condiciones de calidad, oportunidad, y obligaciones definidas en el contrato.

b. Utilizar todos sus conocimientos e idoneidad en la ejecución del contrato, comprometiéndose a tramitar y presentar los informes requeridos por la **EDRU E.I.C.E.** para el seguimiento de las tareas encomendadas. Una vez finalice el objeto del Contrato, **EL CONTRATISTA** deberá entregar al supervisor, un informe detallado de las actividades realizadas durante su ejecución indicando los asuntos asignados, tramitados y pendientes por resolver, así como los archivos físicos y magnéticos que se hubieren generado durante la ejecución de este.

c. Manejar la documentación a su cargo de conformidad con la Ley 594 de 2000, Ley General de Archivo, las políticas operativas del proceso gestión documental. **EL CONTRATISTA** debe entregar inventariada a la **EDRU E.I.C.E.** y/o al supervisor, las carpetas y documentación que tenga a su cargo en virtud del desarrollo del objeto del presente contrato, entrega que deberá hacerse de acuerdo con los procedimientos establecidos por la **EDRU E.I.C.E**.

d. Cumplir con las normas y procedimientos sobre el Sistema de Gestión de Seguridad Social y Salud en el trabajo de la **EDRU E.I.C.E**. Si en el desarrollo del objeto contractual se realizan actividades de campo y/o visitas a obras, **EL CONTRATISTA**, a sus expensas, deberá dotarse y acudir a estos lugares con los implementos de seguridad industrial mínimos requeridos, tales como casco, botas, gafas protectoras, etc.

e. En el evento en que **EL CONTRATISTA** al momento de suscribir el presente Contrato no sea responsable del impuesto a las ventas y durante la vigencia de este adquiera la obligación de inscribirse como responsable del impuesto a las rentas, se compromete a realizar el cambio ante la DIAN dentro de los términos que otorga la Ley y a reportar dicha situación a la **EDRU E.I.C.E.** para lo cual aportará el RUT actualizado, lo anterior de conformidad con lo reglado en el Estatuto Tributario.

f. Cumplir con la política de seguridad de la información establecida por la **EDRU E.I.C.E.,** con el fin de garantizar la confidencialidad, integridad y disponibilidad de la información bajo su responsabilidad.

g. Cumplir durante el desarrollo del objeto contractual, cuando se requiera utilizar dispositivos y/o equipos tecnológicos personales o de la administración, con que todo software y herramientas utilizadas e instaladas en la ejecución de sus obligaciones no vulneran ninguna normativa, contrato, derecho, interés, patentes, legalidad o propiedad de tercero, y que por el contrario todo lo utilizado esté debidamente licenciado.

h. Cumplir con las estrategias, políticas y actividades en materia de transparencia, integridad, prevención y detección de la corrupción y ante cualquier conocimiento de hechos que atenten contra este principio, lo hará conocer a la **EDRU E.I.C.E.**

i. Presentar informes de las actividades realizadas.

j. Atender las solicitudes y recomendaciones que haga la **EDRU E.I.C.E.,** con la mayor prontitud.

k. Contar con los elementos electrónicos personales que requiera para el cabal cumplimiento del objeto, sin perjuicio de que la **EDRU E.I.C.E.** considere la opción de suministrarlos, caso en el cual **EL CONTRATISTA** se compromete a responder por todos y cada uno de los insumos, suministros, herramienta, dotación, implementación, inventarios y/o materiales que le sean puestos a su disposición para la prestación de los servicios realizados, y este responderá por ellos, autorizando que el valor del mismo sea descontado automáticamente del valor pactado en caso de pérdida o extravío injustificado, de acuerdo con el deber de cuidado y diligencia inmerso en el contrato.

l. Acreditar ante el supervisor del contrato, que se encuentra al día en el pago de aportes relativos al sistema de seguridad social: salud, pensión, ARL de conformidad a la normatividad vigente.

m. Las demás que surjan para la oportuna y adecuada ejecución del objeto contractual.

12.2.2 OBLIGACIONES ESPECÍFICAS

EL CONTRATISTA tendrá las siguientes obligaciones específicas:

A. Diseñar y elaborar un Documento de Planeación Estratégica para guiar el crecimiento y la transformación del entorno urbano con un enfoque integral no solo incluye aspectos físicos y espaciales, sino que también abarca consideraciones sociales, económicas y medioambientales, que consolida la gobernanza y la sostenibilidad en el tiempo del proceso de cambio. El cual se constituya como

insumo estratégico para consolidar la gobernanza y sostenibilidad del proceso de cambio y transformación del Centro Histórico con la apropiación ciudadana.

B. Establecer un modelo estratégico y operativo para la renovación del Centro Histórico de Cali que articule los lineamientos del PEMP, el POT y otros instrumentos de planificación.
C. Analizar los instrumentos normativos, de planeación y gestión vigentes y en trámite relacionados con el Centro Histórico de Santiago de Cali, identificando su incidencia, restricciones y oportunidades para la formulación del Plan Estratégico.
D. Apoyar de manera permanente la articulación del componente de planeación estratégica con los componentes técnicos de ingeniería y arquitectura del proyecto, mediante la participación en mesas técnicas, comités, reuniones de seguimiento y espacios de coordinación interinstitucional que sean convocados por la EDRU o por las entidades vinculadas al proyecto
E. Elaborar un diagnóstico estratégico integral del Centro Histórico que integre las dimensiones urbana, territorial, social, económica, ambiental, patrimonial e institucional, con énfasis en las dinámicas estructurales y los factores críticos de transformación.
F. Definir la visión estratégica de mediano y largo plazo para el Centro Histórico, incluyendo objetivos, principios orientadores y ejes estratégicos que sustenten el Plan Estratégico.
G. Formular los lineamientos estratégicos, estableciendo escenarios de intervención, criterios de priorización y rutas de actuación para la renovación y revitalización del Centro Histórico.
H. Desarrollar el modelo conceptual de gobernanza del Centro Histórico, incluyendo la propuesta de estructura funcional y roles del Ente Gestor, orientado a la articulación interinstitucional y a la sostenibilidad del proceso de transformación urbana.
I. Diseñar lineamientos estratégicos para la sostenibilidad económica y financiera del proceso de renovación urbana, considerando mecanismos de financiación, gestión del suelo y aprovechamiento económico del territorio, en coherencia con la normativa vigente.
J. Proponer estrategias de gestión social y participación ciudadana que promuevan la apropiación del Plan Estratégico por parte de la comunidad, actores privados e institucionales, garantizando la incorporación de enfoques de inclusión y corresponsabilidad.
K. Estructurar los productos técnicos conforme a los requerimientos de la EDRU, asegurando coherencia conceptual, trazabilidad metodológica y claridad para su uso institucional.
L. Socializar los avances y resultados del Plan Estratégico con la EDRU y las entidades distritales que esta defina, incorporando los ajustes derivados de las observaciones técnicas formuladas.
M. Entregar los productos finales del contrato en formatos editables y publicables, acompañados de los insumos gráficos, cartográficos y analíticos que soporten técnicamente el Plan Estratégico.

N. Transferir conocimiento técnico y metodológico a la EDRU mediante sesiones de presentación y explicación de los contenidos del Plan Estratégico, orientadas a facilitar su implementación progresiva.
O. Atender los requerimientos técnicos formulados por la supervisión del contrato dentro de los plazos establecidos, en relación con los productos y actividades objeto de la prestación del servicio.

12.3 OBLIGACIONES DE LA EDRU E.I.C.E.

a. Pagar el monto del valor del contrato en la forma y plazo pactados en el mismo.

b. Suministrar toda la información y los documentos que sean requeridos por **EL CONTRATISTA** para el debido cumplimiento del contrato.

c. Designar el supervisor del contrato, que se encargue de ser el enlace entre la **EDRU E.I.C.E.** y **EL CONTRATISTA** para coordinar internamente las actividades del **CONTRATISTA**.

d. Velar por el cumplimiento de las obligaciones del contrato.

12.4 VALOR DEL CONTRATO

La **EDRU E.I.C.E.** estima como valor del contrato la suma de hasta **TRESCIENTOS VEINTICUATRO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS M/CTE. ($324.669.768),** incluido IVA y demás costos directos e indirectos y tributos a los que haya lugar para la ejecución contractual; dicho valor funcionará como una bolsa de recursos a monto agotable. El valor final del contrato corresponderá a la prestación efectiva y real del servicio. En caso de terminación anticipada, cesión o suspensión del contrato, sólo habrá lugar al pago proporcional de los servicios efectivamente prestados.

12.5 FORMA DE PAGO

La EDRU E.I.C.E., realizará los pagos al CONTRATISTA de la siguiente manera:

Pago No.1: La EDRU E.I.C.E. efectuará un pago inicial correspondiente al diez (10%) del valor del contrato, una vez el CONTRATISTA haya elaborado y presentado el plan de trabajo detallado y el cronograma de ejecución del acompañamiento técnico, y que cuente con el respectivo visto bueno y aprobación por parte del supervisor del contrato.

Pago No. 2: La EDRU E.I.C.E. realizará un segundo pago correspondiente al cuarenta (40%) del valor del contrato, previa presentación de las siguientes actividades:

1. Diagnóstico estratégico integral del Centro Histórico (urbano, social, económico, ambiental, patrimonial e institucional).
2. Propuesta de visión estratégica, objetivos, ejes y líneas de acción del Plan Estratégico.
3. Lineamientos estratégicos, escenarios de intervención y criterios de priorización para la recuperación y revitalización del Centro Histórico.

Para el pago deberá contar con el respectivo visto bueno y aprobación por parte del supervisor del contrato, el valor de este pago corresponderá al costo efectivamente contratado por cada uno de los ítems antes indicados.

Pago No. 3: La EDRU E.I.C.E. efectuará un tercer pago, correspondiente al cuarenta (40%) del valor del contrato, previa presentación de las siguientes actividades:

1. Modelo conceptual de gobernanza del Centro Histórico, incluyendo propuesta de ente gestor, roles y esquemas de coordinación institucional.
2. Lineamientos estratégicos para modelos de financiación y sostenibilidad económica del proceso de renovación urbana.
3. Estrategia de gestión social, participación ciudadana y apropiación del Plan Estratégico por los actores del territorio.
4. Acompañamiento a mesas técnicas, comités y espacios de coordinación interinstitucional durante la ejecución del contrato.
5. Socializaciones técnicas del Plan Estratégico ante la EDRU y entidades distritales, incluyendo ajustes derivados de observaciones.
6. Entrega del documento final del Plan Estratégico, con anexos gráficos, cartográficos y analíticos, en formatos editables y publicables.

Pago No. 4: La EDRU E.I.C.E. efectuará un cuarto pago, correspondiente al diez (10%) del valor del contrato, previa suscripción de certificación de recibo a satisfacción, suscrito por el supervisor del contrato.

NOTA 1: La EDRU E.I.C.E. efectuará el pago No. 3, previa aprobación del informe final y recibo a entera satisfacción del objeto contractual, debidamente certificada por el supervisor del contrato, así como el soporte de pago de aportes de salud, pensión y riesgos laborales, y otros descuentos o soportes conforme a la ley que corresponda.

NOTA 2: El valor de cada pago corresponderá al costo efectivamente contratado por cada uno de los ítems antes indicados.

IMPUESTOS Y RETENCIONES:

Se deberá tener en cuenta las deducciones por concepto de estampillas que podrían realizarse, en los siguientes términos:

CONTRATOS	% A APLICAR	DISCRIMINADOS ASÍ:	
Mayores de: $ 213.266.928 (4,072 UVT)	14,00%	Pro-Desarrollo	3,50%
		Pro-Univalle	2,00%
		Pro-Hospital	1,00%
		Pro-UniPacifico	0,50%
		Pro-Cultura	1,00%
		Pro-Adulto Mayor	2,00%
		Pro-Deporte y Recreación	2,00%
		Justicia Familiar	2,00%

Los pagos se efectuarán mediante transferencia a la cuenta bancaria informada por el proponente que resulte seleccionado, previos los descuentos de ley.

Notas**:**

1. La entidad no se responsabilizará por la demora en el pago al contratista, cuando ello fuere provocado por encontrarse incompleta la documentación que sirva de soporte para el trámite y no se ajuste a los requisitos establecidos en el artículo 617 del Estatuto Tributario modificado por el artículo 40 de la Ley 223 de 1995 y el artículo 64 Ley 788 de 2002.
   Si los documentos para el pago no se reciben dentro del plazo establecido o, si recibidos son devueltos por inconsistencias tales como la falta de información o mal diligenciamiento de los mismos, la entidad, programará el valor a cancelar una vez se hubieren subsanado las observaciones, se haya cumplido con el trámite documental dentro del plazo indicado y de acuerdo con el derecho a turno y a la disponibilidad del Plan Anual de Caja (PAC).
2. El contratista No podrá por ningún motivo suspender las actividades que impliquen el desarrollo del objeto del contrato, ni siquiera con el argumento de falta de pago por parte de la entidad.
3. No se recibirá ni tramitará facturación con valores que contemplen decimales.
4. El contratista no podrá realizar cesiones económicas (endosos) sin previa autorización del Ordenador del Gasto.
5. La factura electrónica al igual que las pólizas deben ser emitidas con cifras cerradas y aproximada al peso más cercano.
6. En todo caso el pago que se genere en virtud del presente contrato estará sujeto al Programa Anual Mensualizado de Caja – PAC y a la situación efectiva de los recursos asignados por la Dirección General de Crédito Público y Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito público.
7. Para el pago de nuevas y futuras adquisiciones, adiciones o prorrogas, se tendrá en cuenta el mismo procedimiento ya descrito.
8. El proponente en el valor de su propuesta deberá tener en cuenta que la Entidad, efectuará los descuentos de Ley del orden Nacional y Distrital vigentes y conforme

a sus modificaciones de Ley, de acuerdo con la información tributaria suministrada por el contratista a la Entidad y con la actividad objeto del contrato.

9. Se aclara que, para el pago correspondiente, la deducción de las estampillas Distritales y demás impuestos Distritales y Nacionales se realizará sobre el valor total de los servicios facturados sin incluir IVA
10. EL CONTRATISTA, con la suscripción del contrato, acepta que en el evento que el valor total a pagar por cada factura tenga centavos, estos deberán ser ajustados o aproximados al peso, ya sea por exceso cuando la suma sea igual o mayor a 0,50 centavos o por defecto cuando la suma sea menor a 0.50 centavos. Lo anterior, sin que sobrepase el valor total establecido en el contrato.
11. Los pagos serán realizados en pesos colombianos, a través de la consignación en la cuenta corriente o de ahorros que indique el proponente seleccionado, abierta en una de las entidades financieras afiliadas al Sistema Automático de pagos, previos los descuentos de Ley".
12. Para todos los pagos se debe anexar la certificación de pago a los sistemas de seguridad social integral, de conformidad con la normatividad vigente y certificación y constancia de cumplimiento de las obligaciones laborales con el personal utilizado en la ejecución del objeto contractual.

12.6 PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo del contrato será de TRES (03) meses, contados a partir contados a partir de la fecha que se establezca en el acta de inicio, previo la verificación del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del negocio jurídico.

12.7 LUGAR DE EJECUCIÓN

El contrato será ejecutado en el Distrito de Santiago de Cali.

12.8 SUPERVISIÓN

La supervisión del contrato será ejercida por la **DIRECTORA DE DESARROLLO** o quien haga sus veces, o de la persona que designe por el Ordenador del Gasto mediante oficio interno, de acuerdo con la solicitud del jefe de la dependencia. El servidor que sea designado como supervisor de un contrato ejercerá su labor de acuerdo con lo señalado en el Artículo 83 y siguiente de la Ley 1474 de 2011, en concordancia con lo señalado en los Manuales de Contratación y de Supervisión e Interventoría de la **EDRU E.I.C.E.**

12.9 LIQUIDACIÓN

El contrato que se suscriba deberá liquidarse dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la finalización de este, de acuerdo con el numeral 2. Liquidación, del Capítulo Sexto – Etapa Poscontractual del Manual de Contratación.

13 ANEXOS

a. Matriz de Riesgos
b. Anexo Análisis del Sector y Estudio de Mercado
c. Lista de chequeo

Para constancia se firma en Santiago de Cali, a los treinta (30) días del mes de junio de 2026.



SANDRA MILENA AGUDELO MARÍN
Directora de Desarrollo
Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana E.I.C.E.

	NOMBRE	CARGO / ACTIVIDAD	FIRMA
Proyectó	Flavio Carabali	Profesional Especializado - Contratista	
Revisó			
Aprobó			
Nota: Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y, por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma.			