

PUBLIC

DOCUMENT OF THE INTER-AMERICAN DEVELOPMENT BANK

COLOMBIA

**TECHNICAL ASSISTANCE TO SUPPORT THE COMPREHENSIVE
REHABILITATION OF URBAN HISTORICAL CENTERS IN COLOMBIA**

(TC0011049)

PLAN OF OPERATIONS (FOR A TC)

OCTOBER, 2001

**Inter-American Development Bank
Technical Cooperation Program (Trust Funds)**

T/C FUNDS BRIEF

TC N°: 00-11-04-9-CO

I. GENERAL INFORMATION

Name of the T.C. Project:	Technical Assistance to Support the Comprehensive Rehabilitation of Urban Historical Centers in Colombia
Name of the Fund:	Italian Consulting Firms and Specilized Institutions Trust Fund
Beneficiary Country:	Colombia
Beneficiary Agency:	Dirección de Patrimonio of the Ministry of Culture
Estimated Total Amount to be financed:	US\$ 161.000
- Amount to be financed by trust fund:	US\$ 131.000
- Amount to be financed by local counterpart:	US\$ 30.000
Execution and Disbursement Deadlines	Eight months

II. BACKGROUND

The "Dirección de Patrimonio" of the Ministry of Culture of Colombia (MCC) has defined, as one of its main objectives, the National Plan for the Rehabilitation of Historic Centers of Colombia (PNRCH). In order to implement this Plan, the "Dirección de Patrimonio" is developing the necessary instruments and strategies to support the municipal governments that want to rehabilitate their own historic centers.

The projects produced by local governments are intend to have an integrated approach by considering all aspects that are involved in the rehabilitation process of important urban areas: social, economic, institutional, cultural and physical. These projects will elaborate strategic plans for the rehabilitation of downtown areas that have a historic center. They will be based on existing urban master plans (planes de ordenamiento territorial) and will include an overall social and economic analysis and strategy, institutional and financial plans, key physical interventions and a preservation and cultural plan. The investments and the activities identified in these plans can be financed by the FINDETER.

FINDETER (Financiera de Desarrollo Territorial) is the executing agency for the Second Territorial Development Program (STDP) (CO – OC – 1066) an ongoing US\$ 60 million project financed by the IDB. The project was approved in December 1997, with the objective of strengthening the capacity of FINDETER to provide credit to municipalities. It finances three components: infrastructure, municipal institutional development and the institutional strengthening of FINDETER. Up to October 2001 it had disbursed 18% of its funds; its expiration date is July 2003.

Since 1959 more than 40 historical downtown areas in Colombia have been declared national monuments, and several of them have been declared historical monuments of humanity by the UNESCO. Several cities in Colombia have conducted different interventions in their historical downtown areas, but none of them have a strategic integrated plan that allows those interventions to be as effective and efficient as possible.

The PNRCH is a first step by Central Government to assist these efforts. The MCC wants to move forward in that process by developing the necessary instruments to implement the PNRCH. For that it wants to benefit from the experience of other countries in preparing mechanisms and instruments that will assist cities in designing and implementing integrated urban rehabilitation plans.

This Technical Cooperation is designed to support a technical team of the "Dirección de Patrimonio" in the Ministry of Culture and a local team in one city in the following tasks:

- i) Preparation of the necessary mechanisms and instruments to implement the PNRCH, , and
- ii) The preparation of a pilot project in an identified city to help develop and test those mechanisms and instruments.

Interesting and modern instruments have been developed in Italy in this field, for example: Lombard Regional Law of April 12, 1999: *Regulation for Integral Intervention Programs*. It is considered fruitful to explore the application of their methodology and experiences in other contexts.

III. OBJECTIVES

The first general objective of this Technical Cooperation is to finance international consultant services to support:

- i) the consolidation and implementation of the PNRCH elaborated by the "Dirección de Patrimonio" of the Ministry of Culture of Colombia, and
- ii) the elaboration of a comprehensive pilot program in an identified historic urban center of Colombia.

This Technical Cooperation will also support – and benefit from - the FINDETER program. The Technical Cooperation will support a local government in the preparation of a specific project that can be submitted to FINDETER for financial support. The mechanisms and instruments developed for the MCC will help prepare other projects that FINDETER could also finance.

IV. DESCRIPTION

The Technical Cooperation would assist MCC and the selected local government in the following activities:

1. *Economic analysis, strategies and instruments*

- Elaborate mechanisms and instruments that will assist in the preparation of an economic analysis, strategy and incentives for the rehabilitation of the pilot project and of the historical downtown areas in general.
- Prepare technical and operative regulations that will support the use of FINDETER funds for this type of activities.

2. *Institutional Strengthening*

- Evaluate existing national and local institutional arrangements for the development, regulation and control of urban rehabilitation programs.

- Define guidelines for preparing strategic plans that will allow the various actors, from the public and private sectors, and different economic and social groups, to participate in the planning, negotiation, definition and promotion of the plan for the rehabilitation of the historical area of their city.
- Elaborate a proposal for the institutional mechanisms and incentives for public and private sector collaboration in the implementation of the PNRCH.

3. Legal Strengthening

- Review of the existing national and local laws and regulations for the rehabilitation of historical urban areas.
- Elaborate a proposal for a legal framework and instruments to assist and regulate this type of activities.

4. Financial Strategies and instruments

- Design a financial strategy and instruments for the pilot project.
- Prepare financial mechanisms and instruments that will assist in the design of rehabilitation projects for historical areas that are financially feasible and sustainable.

5. Monitoring and evaluation

- Elaborate monitoring and evaluation mechanisms and indicators for these types of projects.

Consulting Services Required:

The realization of the Technical Cooperation Project will require the services of an international consulting firm that will support the local teams that will be conformed by the Dirección de Patrimonio of the Ministry of Culture of Colombia and by the municipality that will be identified to participate in the project. The international team will include experts in the areas of urban planning, economics, financial and institutional analysis. All of them must have at least 10 years of experience in their respective fields and some in the rehabilitation of historical urban areas; they must be fluent in Spanish.

One of these professionals will act as team leader. He/she must have proven capacity in directing teams in an international context and must have excellent communications and management skills.

Duration and resources:

The Technical Cooperation Project will be implemented in a period of eight months. The international consulting services will require a total of 140 person working days, of which 115 in Colombia, and will include three missions to Colombia by the Italian team coordinator and two by the other Italian consultants.

V. JUSTIFICATION

The rehabilitation of central urban areas and historic centers is presently recognized as one of the most important and innovative activities in the context of urban and territorial management policies. The Bank has recognized this in several of its documents: "Una obra en Marcha", "Framework for Lending in Urban Rehabilitation" and "Old Cities, New Assets; Preserving Latin America's Urban Heritage".

them the Bank recognizes the historical values and economic potential of the urban heritage of the Latin America cities and their historical areas. It also points out that the efforts to rehabilitate those areas have to "move beyond the promotion of tourism to more pragmatic objectives, such as maximizing the use of centrally-located and potentially valuable buildings and public spaces". Those efforts have to be comprehensive, considering all aspects of development: economic, social, cultural and institutional, and involving all stakeholders, specially the communities and the private sector.

The new focus of urban rehabilitation is oriented at the socioeconomic impact of these processes and its sustainability. To achieve these objectives it is important to improve the participation of all the social actors and to identify mechanisms of partnerships between public and private sector for the implementation of the rehabilitation processes. In this context the settlement of institutions, enterprises and other productive activities related with the socioeconomic development of the area became one of the most important aspects of the new structure of the city and the territory.

The Bank has approved several operations in this area; some of them are supporting the efforts of specific cities, like Quito and Montevideo. Some countries, like Colombia and Brazil, are also working with the Bank but with loans whose objective is to straighten national support for municipalities and states carrying out local rehabilitation programs. In Colombia the FINDETER program has this as one of its purposes.

In order to improve the impact of its activities in this sector the Bank is continuously study and analyzing the international experiences, its methodologies, practices and results.

In this context the Italian experience is considered of particular interest and applicability for its focus on social, cultural and economic impact on the population and the territory and its successful results.

This cooperation will allow for that Italian experience to be useful for Colombia and will also contribute to the ongoing FINDETER project and a possible third FINDETER operation with the Bank.

VI. BUDGET

<i>INVESTMENT CATEGORIES</i>	<i>Cost US \$</i>
1. Honorarium	109.000
2. Travel and per diem	
2.1 Tickets 7 (Italy – Colombia US \$ 1,000 x ticket)	7.000
3. Miscellaneous (dissemination materials, phone, fax, etc.)	15.000
Total amount to be financed by the Fund	131.000
Local	30.000
Total Cost	161.000

VII. RESPONSIBILITY IN THE BANK

Francesco Lanzafame

Email: Francescol@iadb.org

Fax: 202 - 623 1578

Mauricio Silva

Email: Mauricios@iadb.org

Fax: 202 - 312.4233

REPÚBLICA DE COLOMBIA
TC - 00 -11-04-9- CO

**ASISTENCIA TÉCNICA PARA EL PLAN DE RECUPERACIÓN INTEGRAL DE
LOS CENTROS HISTÓRICOS DE COLOMBIA**

TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LOS SERVICIOS DE CONSULTORIA

1. ANTECEDENTES

En Colombia, desde 1959 hasta hoy se han declarado como Monumento Nacional más de 40 sectores urbanos, de los cuales 35 corresponden a las zonas más antiguas o Centros Históricos de ciudades.

La responsabilidad sobre estas áreas ha sido atribuida a la Dirección de Patrimonio del Ministerio de Cultura (DP), la cual, con el propósito de promover un uso eficiente de este recurso ha elaborado el PLAN NACIONAL DE RECUPERACIÓN DE CENTROS HISTÓRICOS DE COLOMBIA (PNRCH), el que actualmente representa el marco de referencia a las acciones del gobierno nacional en este sector.

Para el diseño y puesta en marcha del PNRCH existen ya algunos programas y proyectos que contienen información de soporte. Entre ellos el Programa de Seguimiento del Estado de Conservación del Patrimonio, el Programa de elaboración y seguimiento de Planes Especiales de Protección y las experiencias e iniciativas locales que hayan resultado positivas para la preservación del patrimonio y su integración al desarrollo.

Varios municipios de Colombia han demostrado interés en implementar las recomendaciones del PNRCH, por lo tanto, con el fin de apoyar estas iniciativas y promover el uso de metodología, instrumentos y normativas adecuadas, la Dirección de Patrimonio del Ministerio de Cultura, se propone ahora asistir a algunos municipios seleccionados en el desarrollo de proyectos pilotos de recuperación urbana.

La presente cooperación técnica tiene la finalidad de acompañar a un equipo técnico constituido por la DP y a sus contrapartes locales, en la puesta en marcha de el PNRCH a través del fortalecimiento de los equipos técnicos de la DP, la elaboración de instrumentos y mecanismos nacionales y la elaboración de un proyecto piloto de recuperación urbana en el área central de una ciudad.

2. OBJETIVOS

La cooperación técnica tiene como objetivo apoyar a los equipos técnicos locales de la DP en la elaboración de normas, instrumentos y procedimientos nacionales para poner en marcha el PNRCH.

A tal fin, la cooperación técnica financiará los servicios de consultores internacionales para apoyar a la DP en:

- Formular una *estrategia de desarrollo* del PNRCH.
- Asesorar en la formulación de los *instrumentos normativos y legales* en los aspectos económicos, institucionales, financieros, territoriales y de monitoreo, necesarios para promover el desarrollo de las áreas urbanas con patrimonio histórico y apoyar la implementación de las acciones definidas por la estrategia.
- Apoyar el *fortalecimiento institucional* y la generación de *capacidad técnica local* en la DP.
- Desarrollar un plan piloto en una ciudad de Colombia para probar los instrumentos y retroalimentar la formulación de la estrategia nacional.

3. ACTIVIDADES

El equipo internacional **apoyará** a los equipos técnicos locales en el desarrollo de las siguientes actividades:

Desarrollo de una estrategia piloto de recuperación y desarrollo del área central de una ciudad.

1. Análisis del potencial de desarrollo económico del centro histórico de una ciudad piloto por definir. Con base en los antecedentes disponibles identificar para esa área, una estrategia para su desarrollo económico, que considerando el valor cultural y previendo su preservación, identifique las actividades económicas con potencial de desarrollo en el centro histórico. Se analizará además el potencial del área de acoger actividades residenciales de distintos estratos socioeconómicos, así como actividades comerciales, de servicios, recreacionales, etc.
2. Definición de escenarios alternativos de recuperación del área que permita enmarcar las actividades y las inversiones que se identificarán en una visión global y coherente de recuperación física, cultural y socioeconómica. Esta deberá incluir:
 - Análisis de factores externos e internos al área que puedan tener implicación en las propuestas.
 - Identificación de alternativas según las potencialidades físicas, culturales, socioeconómicas y ambientales de cada sector considerado.
 - Pre factibilidad socioeconómica de las alternativas propuestas.

- Priorización y selección de alternativas.
3. Para la alternativa seleccionada desarrollar una estrategia que contenga, como mínimo:
 - Definición de objetivos generales y específicos.
 - Definición de metas alcanzables en el corto (2 a 3 años), mediano (4 a 6 años) y largo plazo (6 o más años).
 - Identificación del conjunto de acciones prioritarias para promover el efectivo cumplimiento de la estrategia, así como de intervenciones detonantes del desarrollo. Para este conjunto de acciones, definir prioridades, su encadenamiento en el tiempo, las entidades ejecutoras y los posibles socios del Municipio para su cumplimiento.
 - Elaboración de una matriz de estos proyectos en la cual resulte: i) el nombre del proyecto; ii) su prioridad de intervención por categorías iii) posibles formas de financiamiento y responsabilidad institucional: sector privado, público o mixtos.
 - Propuesta de los instrumentos más idóneos para que, a través de la recuperación de las áreas urbanas históricas, se generen mecanismos de desarrollo urbano y territorial, de aumento de las entradas municipales, control sobre el uso de suelos y mercado inmobiliario.
 - Propuestas de instrumentos para incentivar el desarrollo social, cultural y económico de los habitantes del Centro Histórico, especialmente de la población más pobre.
 - Mecanismos para la concertación, entre el sector público y el privado, de las propuestas y de las responsabilidades en la realización de las actividades.
 - Identificación de los problemas ambientales del área, que surgen de los niveles actuales de servicio de la infraestructura (agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial) y de otros servicios (recolección de residuos sólidos, iluminación y vigilancia). Evaluar el impacto de la situación actual sobre el desarrollo económico del área. Proponer medidas de mejoramiento y, si la complejidad del problema lo requiere, desarrollar términos de referencia para los estudios técnicos, económicos y ambientales necesarios para diseñar y evaluar la solución definitiva.

Definición de lineamientos de normativas y ordenanzas.

4. Se analizarán en primera instancia las regulaciones contenidas en los Planes Reguladores y legislación vigente nacional y se verificará la necesidad de modificar, complementar o extender las mismas al fin de apoyar el PNRCH.
5. Se identificarán soluciones para las restricciones al desarrollo económico y residencial originadas en el marco regulatorio del desarrollo de los centros históricos.
6. Se identificarán los niveles y tipo de normativas y ordenanzas necesarias para cada área.
7. Se propondrá el modelo y el perfil de las normativas y ordenanzas necesarias. Estos servirán de esquema para que el equipo técnico municipal pueda seguir en su elaboración hasta tener un instrumento completo y eficiente. Este modelo tendrá en cuenta, entre otros, los siguientes aspectos: (i) las disposiciones de regulación del uso

del suelo, (ii) las normativas de regulación del desarrollo del espacio construido y las normas de uso del espacio público, evaluando su impacto sobre las actividades económicas y residenciales; (iii) las normativa de protección existente: restricciones, permisos, controles e incentivos; (iv) las actividades económicas existentes, rentabilidad, niveles de renta de la población residente, localización de las actividades económicas (formales e informales), tenencia del suelo e inmuebles; (v) estructura financiera: tipos de inversores, créditos existentes

8. Se verificará la aplicabilidad de los instrumentos legales contenidos en las leyes 388 de 1997 y 397 de 1997, que podrían ser utilizados para proyectos y programas a favor del patrimonio cultural. Entre ellos:
 - deducción de impuestos de renta
 - formas de aplicar la destinación de la participación en plusvalía a favor de los municipios
 - transferencia de derechos de construcción y desarrollo y compensaciones para propietarios de inmuebles de conservación
 - Unidades de actuación Urbanística en sectores de conservación.
9. Se propondrán metodologías tipo para análisis y elaboración de estrategias en los aspectos económico y financiero de proyectos de rehabilitación de áreas históricas urbanas.
10. Se apoyara al equipo de FINDETER en la modificación a su manual operativo para reglamentar el financiamiento para proyectos de rehabilitación de áreas urbanas históricas.

Fortalecimiento institucional y generación de capacidad técnica local

11. Análisis de los mecanismos institucionales existentes a nivel nacional, estatal y local, de regulación y promoción del desarrollo urbano en los centros históricos.
12. Análisis de las virtudes y problemas que presentan, en las circunstancias locales, instituciones ya existentes.
13. Propuesta de mecanismos institucionales más eficientes y adecuados (tales como las sociedades de capital mixto, corporaciones privadas de desarrollo, empresas inmobiliarias privadas, etc.) para promover el desarrollo económico y social de las áreas históricas.
14. Propuesta del mecanismo institucional más idóneo para promover la concertación de los intereses públicos y privados en el desarrollo de los centros históricos.
15. Asesorar en el diseño de un sistema de información que permita interactuar a las diferentes entidades y elaborar una base de datos que pueda ser utilizada para diferentes fines y por diferentes actores.
16. Propuesta para la definición y puesta en funcionamiento de un programa de fortalecimiento institucional, tanto para entidades gubernamentales (Secretarías de Planeación principalmente) como para otras, para que tengan los conocimientos de las técnicas de presentación, puesta en marcha, seguimiento y evaluación de proyectos de recuperación del patrimonio cultural en función del desarrollo económico y social.

17. Asesoría y participación en talleres para profesionales y operadores en el sector. Estos talleres podrán ser organizados por el equipo del Ministerio de Cultura e involucrarán, además de los equipos de la municipalidad objeto de esta cooperación técnica, a funcionarios y técnicos de otras municipalidades colombianas. Además, algunos de estos talleres podrán también ser abiertos a un público más amplio y tener tanto carácter técnico como informativo para la población residente, asociaciones de usuarios y operadores en los centros históricos y eventuales inversionistas.
18. Estimar el financiamiento necesario para las actividades descritas anteriormente.

2.4. Promoción

19. Desarrollar una estrategia para promover la estrategia de desarrollo del PNRCH y sus mecanismos de gestión de los proyectos de concertación de las inversiones entre sector público y privado.
20. Preparar una estrategia de promoción y divulgación que ayude a crear conciencia en las entidades y en la población sobre el beneficio social, cultural y económico de invertir en la recuperación del patrimonio cultural y que permita la recolección de nuevas ideas, propuestas e iniciativas que se generen con base en el proyecto.
21. Definir un plan de divulgación de los efectos positivos que produzca el plan y de aquellas experiencias que puedan ser replicables.
22. Desarrollo de otros procesos de educación como:
 - procesos pedagógicos sobre el patrimonio cultural;
 - diseño de campañas pedagógicas a gran escala y estrategias de concienciación;
 - Diseño de procesos continuados de formación de formadores.

2.5. Seguimiento y Evaluación

23. Diseñar un plan de seguimiento y evaluación (indicadores, metodología, capacidad institucional) para que el Ministerio de Cultura realice el seguimiento de las actividades desarrolladas en el PNRCH y su impacto a corto, mediano y largo plazo.

3. EQUIPOS DE CONTRAPARTE LOCAL

El proyecto de cooperación técnica tendrá una duración total de ocho meses.

En este periodo las actividades descritas serán desarrolladas por el equipo local con el apoyo de consultores internacionales.

Los equipos locales serán designados por la Dirección de Patrimonio del Ministerio de Cultura y el municipio correspondiente.

El equipo de la DP y del municipio piloto será compuesto, en principio, por los siguientes profesionales (aunque algunas de estas especialidades se pueden combinar en una sola persona y no todas las personas deben laborar en el equipo a tiempo completo):

un planificador urbano;
un arquitecto especialista en conservación de edificios históricos;
un ingeniero especializado en infraestructura urbana;
un economista
un abogado,
un financista, y
un analista institucional.

Los servicios de estos especialistas se requerirán por todo el período de ejecución de las actividades de consultoría financiadas por la cooperación técnica.

4. METODOLOGIA PARA LA IMPLANTACION DE LA CONSULTORIA INTERNACIONAL

Los servicios de asesoría internacional serán requeridos por un total de 140 días laborales persona, distribuidos entre los especialistas mencionados en el párrafo anterior. Ellos realizarán tres misiones para dar asistencia técnica a los equipos locales que trabajarán permanentemente por toda la duración del proyecto.

Para garantizar la continuidad de los operaciones la firma consultora seleccionada a su vez contratará a personal local de en base a las necesidades determinadas por el plan de trabajo (Informe 1). Estas pueden incluir, a los servicios de un *abogado local*, de un experto en estrategias publicitarias y de personal técnico.

5. INFORMES

Los servicios de consultoría al equipo de contrapartida se desarrollarán en un plazo estimado en ocho meses calendario según un cronograma a ser acordado con el equipo técnico nacional. En este periodo se elaborarán, por parte de la consultoría, los siguientes informes los que serán revisados y comentados por el Banco.

- a) Informe 1. Plan de trabajo. A los quince días de firmado el contrato de servicios un informe conteniendo (i) la metodología a usar para la realización de las distintas actividades y (ii) el calendario detallado de ejecución.
- b) Informe 2. Diagnostico de la situación actual. Al completarse la primera misión, y no más tarde del tercer meses de trabajo, un informe conteniendo una primera evaluación sobre la situación actual, las alternativas de desarrollo para el plan piloto y las propuestas iniciales de análisis económico, financiero e institucionales.
- c) Informe 3. Propuestas y proyecto piloto. Al completarse la segunda misión, y no más tarde del quinto mes de trabajo, un informe conteniendo la estrategia seleccionada para el centro histórico en detalle; una propuesta definiendo normativas ordenanzas y metodologías tipo para análisis y elaboración de

- estrategias económicas, financieras e institucionales y el borrador de manual operativo de FINDETER revisado para incluir este tipo de obras.
- d) Informe 4. Informe final. Al completarse la tercera misión, el informe final sintetizando los resultados y recomendaciones del trabajo de consultoría y presentando la propuesta operativa final para el centro histórico y los proyectos finales de normas, regulaciones, metodología y estrategias.

6. PERFIL DE LOS CONSULTORES INTERNACIONALES

Para la realización del proyecto se requerirán los servicios de un equipo técnico internacional que dará asesoría a los respectivos equipos locales que se formarán en la DP y el municipio que participe en el proyecto.

El equipo consultor internacional será conformado por los siguientes miembros, todos los cuales deberán tener dominio del idioma español, ser profesionales, de preferencia con estudios de pos grado en sus respectivas áreas de trabajo:

- **Planificador urbano** con amplia experiencia en normativa de uso de suelos y intervenciones en áreas urbanas históricas.
- **Analista Institucional - Financiero** con experiencia en proyectos de recuperación urbana. Experiencia en mecanismos de gestión y promoción de proyectos, de preferencia de Centros Históricos. Experiencia de trabajo en equipos interdisciplinarios.
- **Economista** con experiencia en análisis económicos, de preferencia de áreas centrales. Probada capacidad de análisis y de trabajo en equipos interdisciplinarios.

Uno de estos tres profesionales deberá ser el líder del equipo el cual deberá tener probada capacidad de liderazgo de equipos técnicos interdisciplinarios, y amplia capacidad de comunicación con clientes y usuarios y elaboración de documentos.

7. PRESUPUESTO Y FORMA DE PAGO

Desembolsos de los recursos:

Anticipo del 40% para los gastos de material y desplazamientos de los expertos consultores y la preparación de la información necesaria para cada uno de los componentes del proyecto. 20% a la presentación del informe N° 2 (tercer mes), 20% a la presentación del Informe N° 3 (quinto mes) y el restante 20% a la presentación del Informe Final y su aceptación por el Banco.

El Informe 1, Plan de Trabajo, contendrá la asignación definitiva de los períodos de servicio en Colombia que prestará cada especialista y el cronograma de ejecución.

8. PRESUPUESTO

<i>CATEGORÍAS</i>	<i>Costo US \$</i>
1. Honorarios	109.000
2. Viajes	
2.1. Pasajes 7 (Italia – Colombia US \$ 1000 x pasaje)	7.000
3. Misceláneos (difusión, material, viajes internos, etc.)	15.000
Total a ser financiado por el Fondo	131.000
Aporte local	30.000
Costo Total	161.000