

Estudio preliminar sobre los posibles usos de la Torre Institucional

Autores
OPDI –Área de Análisis¹

Resumen

Este estudio analiza la situación actual de la Torre Institucional por medio de un diagnóstico de la situación jurídica y financiera de las edificaciones, en donde se plantean algunas alternativas de solución que la Universidad podría implementar de acuerdo a la normatividad. Finalmente evalúa cada una de las alternativas contemplando los beneficios y desventajas de cada una, y selecciona una de dichas alternativas como posible solución a la problemática.

Fecha de publicación Junio 9 de 2006

Contenido

Introducción	2
1 Justificación	2
2 Identificación del Proyecto	5
2.1 Identificación y descripción del problema	5
3 Diagnostico de la situación actual.....	6
3.1 Estado de las Edificaciones.....	7
3.1.1 Descripción de la Torre Institucional (25 Abril 2005)	7
3.1.2 Descripción del Hotel Forte Avenida Sexta (Diciembre 2000).....	8
3.2 Situación Jurídica.....	8
3.2.1 Torre Hotel Forte	8
3.2.2 Torre Institucional	9
3.3 Situación Financiera	9
3.3.1 Torre Institucional	9
3.3.2 Hotel Forte Avenida Sexta.	9
4 Planteamiento de alternativas de solución.....	11
4.1 Compra del Hotel Forte Avenida Sexta y ocupación y uso del conjunto torre institucional y hotel.	11
4.1.1 Costo Total de esta Alternativa:.....	12
4.2 Realizar intercambio con el Hotel Forte Avenida Sexta y utilizar la Torre Institucional	12
4.2.1 Costo Total de la Alternativa	13
4.3 Realizar intercambio: Dar las torres a cambio de otra edificación o lograr que se construya en otro lugar.	13
4.3.1 Costo Total de la Alternativa:	14

¹ Alvaro Zapata Domínguez, Jefe
Ludmila Medina, Coordinadora Área
Bianney Arias, Profesional contratista

5	Evaluación de las alternativas del proyecto: Identificación y valoración de los beneficios de cada alternativa	14
5.1	Alternativa 1: Compra de Hotel Forte Avenida Sexta y ocupación y uso del conjunto torre institucional y hotel.	14
5.2	Alternativa B: Intercambio del Hotel Forte Avenida Sexta y uso de la Torre Institucional	15
5.3	Alternativa C: Realizar intercambio: Dar las torres a cambio de otra edificación o lograr que se construya en otro lugar.	16
6	Presentación de la alternativa seleccionada	16

Introducción

El propósito de este documento es presentar los resultados de un estudio evaluativo de la situación actual de la torre institucional que la Universidad del Valle posee en el antiguo lote de la biblioteca departamental (avenida 6ta con calle 13 Norte). Es necesario decidir acerca del uso futuro de dichas instalaciones que se encuentran actualmente con una estructura y mampostería terminada, con sus acabados en forma parcial y con sus ascensores instalados, estando pendiente su adecuación final. Está desde luego dependerá del uso específico que se le asigne al citado inmueble².

Este problema debe ser resuelto puesto que la Universidad del Valle podría estar incurso en un desmedro patrimonial de un bien público si la situación de inutilización de la torre continua indefinidamente, como lo consta el concepto de la Contraloría Departamental emitido el 29 de septiembre de 2003.

A petición de la Dirección Universitaria y de la comisión integrada por los Decanos de las facultades de Ciencias de la Administración, Salud e Ingeniería, y la Directora del Instituto de Educación y Pedagogía, la Oficina de Planeación y Desarrollo Institucional, ha elaborado el presente documento con el fin de facilitar la toma de decisiones sobre este asunto, con base en un estudio técnico de las diferentes alternativas para seleccionar la más pertinente en el marco de la misión institucional de la Universidad del Valle.

1 Justificación

La importancia de la recuperación de la torre institucional se deriva de la oportunidad que esta ofrece para conectar la universidad con el medio. La torre posee una ubicación geográfica privilegiada, dada su cercanía y accesibilidad con: el centro comercial y político administrativo de la ciudad, la zona industrial y los parques

² Para la redacción de este documento nos hemos basado en diversas fuentes documentales, producidas por la Contraloría Departamental, La Fiduciaria del Estado en liquidación S.A, los informes elaborados por la empresa de consultoría Valor & Estrategia, B&M, los avalúos elaborados por Bienes y Desarrollos Ltda., los avalúos realizados por Anthony Hallyday, el presupuesto para la terminación de las obras realizado por I.E.S de Occidente , así como la documentación, correspondencia, y resoluciones producidas por diversas dependencias de la Universidad del Valle y de la Fundación de apoyo que han tenido que ver con este proyecto. También se realizaron entrevistas con funcionarios y profesores conocedores de los diversos aspectos del problema, durante el mes de Mayo de 2006.

empresariales (Acopi-Yumbo, zona franca, aeropuerto, y futuro centro de convenciones del valle).

El eje de su funcionalidad está en su papel como centro que cobijaría la mayor parte de los programas y proyectos de extensión de la Universidad. Como consta en el documento: Bases para el Plan de Desarrollo de la Universidad del Valle”, todas las Facultades e Institutos Académicos de la Universidad del Valle han llevado a cabo actividades de extensión y proyección social desde hace varias décadas. De esta forma se ha generado un volumen importante de recursos a través de la venta de servicios, asesorías y consultorías pero también se han realizado múltiples servicios de interés social con las comunidades e instituciones públicas de la región. En el documento “Portafolio de Extensión 2006”, se describe detalladamente la amplia gama de servicios de extensión que ofrecen actualmente y tienen previsto ofrecer cada una de las Facultades de la Universidad.

Del mismo modo la idea de utilización de la torre Institucional, se conecta con los lineamientos del Plan Estratégico de Desarrollo 2005-2015 de la Universidad del Valle, en donde es evidente la necesidad que tiene la Universidad Pública, de vincularse con el entorno, y en el caso particular de la Universidad del Valle, la necesidad que tiene de proyectar su imagen y fortalecer sus relaciones con el entorno. Esto implica entender dicha vinculación, como la posibilidad de contribuir a la solución de los problemas críticos de la región y del país y a la construcción de un proyecto cultural, ético y democrático. Se proponen pues, como líneas de acción prioritaria, la extensión y la proyección social, las relaciones interinstitucionales efectivas y la internacionalización de la Universidad.

De igual forma esta vinculación incluye consolidar relaciones y trabajar conjuntamente con el sector productivo. El artículo “Situación actual y perspectivas en las relaciones Universidad-Empresa en la Universidad del Valle”, nos hace reflexionar sobre la situación actual y las perspectivas de las relaciones de la Universidad del Valle con el sector productivo, como estrategia de contribución y apoyo sostenido al desarrollo económico y social, para que la Universidad no solamente brinde formación profesional, sino que haga transferencia de conocimiento y tecnología al sector productivo, contando con empresarios innovadores y con docentes investigadores decididos a confrontar el riesgo de validar socialmente lo que investiga.

la Universidad del Valle en el cumplimiento de su misión tiene oportunidades de generación de recursos en la prestación de servicios de extensión (cursos, seminarios, asesorías, consultorías, etc.). Estos recursos deben ser complementarios y orientados al mejoramiento académico y es claro que estos esquemas de financiamiento no deben ir en detrimento de la responsabilidad del Estado con la educación superior pública. Respecto de los recursos por servicios, es importante realizar un trabajo, a largo plazo, de mejoramiento de la imagen, unida a una política de comunicación y de contacto con sus egresados³.

En cuanto a la extensión y educación continua, podemos ver que dentro de los objetivos estratégicos que tiene la Dirección de Extensión y Educación Continua de la Universidad del Valle, se valida la visión de que la Universidad debe tener una dimensión de proyección social que trascienda las acciones puntuales de extensión y

³ Ver documento: “Bases para el Plan de Desarrollo de la Universidad del Valle 2005-2015, Documento de Trabajo”, Desafíos de las políticas públicas en Educación Superior, pág. 36.

que le permitan perfilarse como una Universidad que se proyecta a los problemas del desarrollo socioeconómico de la región. Los objetivos que hacen referencia a esta visión son:

- Promover la socialización del conocimiento generado en la Universidad, a través de las actividades de Extensión: congresos, simposios, seminarios, talleres, diplomados, consultoría, asesoría, interventorías, etc.
- Fortalecer la integración de la Universidad al sector productivo y buscar una mayor cooperación interinstitucional con los diferentes actores sociales.
- Integrar al sistema universitario los egresados de la Universidad del Valle con el fin de facilitarles mayores beneficios en su calidad de egresados y a través de ellos fortalecer las relaciones de la Universidad con el medio.
- Generar mayores relaciones de la Universidad del Valle con organismos e Instituciones del sector público con el fin de tener mayor incidencia en las políticas de generación de conocimiento y educación.

Por lo tanto el uso de la torre permite redimensionar la relación universidad-empresa, mediante la cual se puede percibir dicha torre como un centro de referencia y punto de contacto "business point", para los empresarios, en la consecución de programas estratégicos de extensión y proyección social.

¿Por qué utilizar la torre institucional existiendo dos sedes en la ciudad?

1. Ocupación de espacios. En primer lugar las sedes Meléndez y San Fernando están copadas en su utilización y actualmente son deficitarias particularmente para espacios de extensión. De ésta manera, los espacios que se ocupan actualmente para extensión se liberarán para ser ocupados por la docencia.
2. Calidad de los espacios. Los espacios de las dos sedes actuales han sido concebidos para la docencia, lo cual genera dificultades para que prestación de servicios continuos y programas dedicados hacia empresarios, egresados y comunidad en general, se puedan desarrollar en las mejores condiciones.
3. Pérdida de imagen institucional. Debido a los problemas de orden público (protestas, paros, cierres, etc.) que manejan las universidades públicas, es difícil mantener un servicio continuo y programar grandes eventos institucionales, se debe recurrir a los préstamos de otros espacios perdiendo así la institucionalidad.
4. Establecimiento de sinergia. Otra razón que soporta la idea de trasladar los servicios de extensión a la torre institucional, es que todos los servicios de extensión estarían ubicados en un solo espacio, lo cual facilita la coordinación de actividades, se especializa la logística y se crea sinergia entre los servicios ofrecidos.
5. Ubicación geográfica. La torre institucional se encuentra ubicada en un sector favorable para la extensión, debido a cercanía y accesibilidad al centro de la ciudad, donde se ubica el mayor polo comercial y político administrativo, asimismo la zona industrial de Acopi - Yumbo, la zona franca, el aeropuerto, el terminal de transportes quedan a tan solo unos minutos, contando además con la ubicación de importantes centros culturales y educativos como el Conservatorio, el Instituto de Bellas Artes, el Centro Colombo Americano, el Teatro Jorge Isaacs, el museo La Tertulia, etc.

2 Identificación del Proyecto

2.1 Identificación y descripción del problema

La Universidad del Valle posee en la actualidad un inmueble (Torre Institucional), ubicado en la avenida 4ta Norte con Calle 13 Norte esquina, y es copropietaria del hotel Forte Avenida sexta ubicado en la Calle 13 Norte entre Avenidas 4 y 6 Norte, ambos en el barrio Granada en la ciudad de Cali, los cuales están actualmente inutilizados, lo que podría generar posibles sanciones para la Universidad por desmedro patrimonial, al permitir el deterioro de un bien público, según el concepto ya referido de la Contraloría Departamental.

Por ello se hace necesario decidir acerca del uso futuro de dichas instalaciones, con lo cual se pueden mejorar diversos servicios que ofrece la Universidad a la comunidad en general.

Antecedentes

Desde las décadas de los años 70 y 80 del siglo pasado, la Universidad tuvo la idea de adelantar un proyecto de sede universitaria en el norte de la ciudad que también permitiera el albergue de investigadores y visitantes que llegaban a la misma. Durante la etapa final de la Rectoría del Dr. Harold Rizo se promovió con más fuerza tal iniciativa y finalmente se le dio cuerpo en la Rectoría del Dr. Jaime Galarza.

Dicha administración, aprovechando el apogeo de la Fiducia que existía al comienzo de los 90's, define los acuerdos que dan vida al proyecto Avenida Sexta consistente en una Torre Institucional y un Hotel. Para hacer realidad ese "sueño", entregaron en fiducia a Fiduciaria del Estado en liquidación S.A un lote de terreno ubicado en la Avenida Sexta con calle 13, el cual había sido donado previamente por el Fondo Acumulativo a la Universidad del Valle.

Esta idea se materializó en el año 94, mediante la escritura pública No. 4160 de julio 7 de 1994 de la notaria novena de Cali, la cual constituyó un patrimonio autónomo mediante contrato de fiducia entre la Universidad del Valle y la Fiduciaria del Estado, con el propósito de desarrollar el proyecto, el cual sería administrado por la Fiduciaria y que incluía la venta al público de títulos de vinculación inmobiliaria en propiedad o unidades hoteleras suite, "Vips", para contribuir a su financiación.

Dicho proyecto estaba constituido por dos partes: El Hotel Forte Cali y La Torre Institucional. La torre albergaría oficinas, auditorios y aulas para uso de la Universidad y el hotel sería vendido a través de los Vips para recuperar la inversión. Se tenía pensado entonces, vender alrededor de 1200 vips entre diversos inversionistas. Los estudios preliminares fueron pagados por la Fundación General de Apoyo, participando así desde el comienzo en la junta del proyecto.

Las ventas a clientes solo fueron de 231 vips pagados en un 100%; 562 vips pagados parcialmente, 265 vips de propiedad de Univalle y quedaron disponibles 142 vips de los cuales 119 se ofrecieron a la Fundación General de Apoyo .

La obra de estructura y mampostería se adjudicó a la firma Saa & Angulo, la cual se inició en septiembre de 1995 y se terminó en agosto de 1996.

Entre los años 1996 y 1998, el proyecto tuvo dificultades financieras, como consecuencia de la crisis financiera del país que incidió en el avance del proceso de colocación de títulos. Estas dificultades llevaron a la Universidad a la suspensión de todos sus créditos bancarios y a una virtual cesación de pagos, lo que originó la parálisis de las obras, las cuales han estado suspendidas desde entonces. Salvo inversiones de adecuación parcial por parte de la Universidad del Valle, que se han ejecutado en La Torre Institucional en los últimos años.

El 18 de septiembre del año 1996, Univalle y Fiduciaria del Estado en liquidación S.A llevaron a cabo el proceso de división del lote (en dos partes).

Posteriormente mediante escritura pública No. 0808 del 21 de mayo de 1997 de la Notaria 15 de Cali, suscrita entre la Universidad del Valle y Fiduciaria del Estado, se escindió el proyecto en dos patrimonios autónomos así:

- Proyecto Avenida sexta - torre hotel
- Torre Univalle

El 26 de junio de 1997 Univalle y Fiduciaria del Estado en liquidación S.A cancelan el patrimonio de La Torre Univalle, y se hace entrega de la torre a Univalle⁴.

Para efectos de adelantar el saneamiento del patrimonio, la Fiduciaria del Estado contrató a una entidad para llevar a cabo las respectivas gestiones y negociaciones. Del mismo modo, se contrató un estudio para la revisión jurídica y financiera de los contratos con los proveedores, viphabientes y promitentes compradores, al igual que la solución financiera del proyecto, con la firma "Valor & Estrategia" en mayo de 2004, con el fin de que éste les permitiera tomar decisiones al interior de la junta administradora sobre el estado del fideicomiso. Los resultados de este estudio fueron entregados en octubre del mismo año.

3 Diagnostico de la situación actual

Como se anotó anteriormente, el fideicomiso para la torre institucional (Univalle) se liquidó y este edificio pasó a ser propiedad de la Universidad del Valle. Este inmueble se encuentra actualmente libre de endeudamiento.

En cambio, la Torre Hotel sigue administrada por Fiduciaria del Estado en liquidación S.A. Este patrimonio tiene como propietarios a la Universidad del Valle y las personas o entidades que adquirieron los títulos (viphabientes); igualmente, tiene compromisos financieros con algunos proveedores.

Estos dos inmuebles al haber sido concebidos y construidos como un proyecto conjunto, poseen zonas comunes a las dos edificaciones, para lo cual se debe acudir al "documento proyecto de División de Áreas", que se presentó a la Curaduría Urbana No 3, para la aprobación de construcción del proyecto, en el cual se definen las áreas que son privadas para ambas partes y las que son comunes. Sin embargo, actualmente, se

⁴ Datos obtenidos en el estudio realizado por "Valor & Estrategia" en octubre de 2004.

está desarrollando un proyecto de reglamento de propiedad horizontal por parte de un abogado externo, con el fin de definir claramente dicha situación, y poder tomar una decisión al respecto.

Para administrar el inmueble incluyendo las dos torres, se contrató al señor Elmer Calero. Los costos de esta administración se cubren con los ingresos provenientes del parqueadero del edificio, el cual presta servicio al público y cuenta con los debidos permisos del municipio de Cali.

3.1 Estado de las Edificaciones

En diciembre del año 2000, la Universidad del Valle contrató un estudio de Avalúo comercial para la torre Hotel y Torre Univalle con la firma Bienes y Desarrollos Limitada. El 25 de abril de 2005 volvió a contratar a la misma empresa únicamente para el avalúo de la torre institucional. A continuación se presenta la información básica de los inmuebles.

3.1.1 Descripción de la Torre Institucional (25 Abril 2005)

Tipo de construcción:	Edificio para oficinas
No de pisos:	12 y 3 sótanos
Líneas telefónicas:	Sí
Parqueaderos:	Sí
Tipo de lote:	Regular
Áreas construidas:	sótanos: 2.078,58 m ²
y Privadas:	Edificio: 3.831,87 m ²

Area total: **5.910,45 m²**

Se obtuvieron de planos y cuadro de áreas suministrados por el cliente y del proyecto de Reglamento de propiedad horizontal.

Portería:	Sí
Servicios:	Acueducto, energía y alcantarillado
Vías de acceso:	pavimentadas
Valorización:	Normal
Comerciabilidad:	Normal

Valor total avalúo comercial: \$4.816.027.100

La propiedad ha sido evaluada de acuerdo a la escritura y/o planos entregados por la Universidad. Este valor corresponde al valor comercial en la fecha actual (25 de abril de 2005) teniendo en cuenta las características especiales del inmueble.

3.1.2 Descripción del Hotel Forte Avenida Sexta (Diciembre 2000)

Tipo de construcción:	Edificio para oficinas, auditorio y hotel
No de pisos:	12 y 3 sótanos
Líneas telefónicas:	Sí
Parqueaderos:	Sí
Tipo de lote:	Regular
Áreas construidas y privadas:	total sótanos y edificio: 13.561,82 m² Se obtuvieron de planos y cuadro de áreas suministrados por el cliente y del proyecto de reglamento de propiedad horizontal.
Portería:	Sí
Servicios:	Acueducto, energía y alcantarillado
Vías de acceso:	Pavimentadas
Valorización:	Lenta
Comerciabilidad:	Lenta

Valor total avalúo comercial: \$7.580.889.579

La propiedad ha sido evaluada de acuerdo a la escritura y/o planos entregados por el arquitecto Hugo García Paredes, Director DAU. Este valor corresponde al valor comercial en la fecha actual (diciembre 2000) teniendo en cuenta que dichos inmuebles tengan una situación jurídica totalmente saneada o sea que al efectuarse el estudio de títulos de dichos inmuebles se conceptúe que los mismos no tienen vicios que afecten su titulación.

Las zonas utilizables (no contiene las áreas usadas para muros, ductos, columnas, rampa, circulación y maniobras, tanques, cuarto de bombas, escaleras, ascensores, subestación eléctrica, calderas, hall de acceso, zona descargue, accesos, antejardín, patios, terrazas y área libre) por pisos se describen a continuación:

3.2 Situación Jurídica

3.2.1 Torre Hotel Forte

Es necesario analizar las actuales posibilidades jurídicas que tienen la Universidad y la Fiduciaria del Estado en liquidación S.A, para adelantar acciones encaminadas a encontrar una solución con efectos definitivos a la situación financiera del Fideicomiso, para la Torre Hotel.

Es pertinente revisar el concepto emitido por la Contraloría Departamental del Valle del Cauca, el 23 de septiembre de 2003, (ver anexo 1) por medio del cual se pronunció sobre el contrato de Fiducia mercantil celebrado entre la Universidad del Valle y la Fiduciaria del Estado mediante escritura pública No. 4160 del 7 de julio de 1994 de la Notaría Novena del circuito de Cali.

En el mencionado concepto es claro que a criterio de la Contraloría Departamental del Valle del Cauca, el objeto de la Universidad del Valle no abarca la posibilidad de comprometerse en proyectos de desarrollo inmobiliario para la construcción de un

hotel. Como tampoco le era dado al Rector de la época tomar la decisión para su realización. Por tanto, se habría incurrido en nulidad del contrato de Fiducia.

Igualmente también es evidente que la propia Contraloría entiende que "(...) No obstante las reflexiones que anteceden como estamos frente a un acto que produjo sus efectos y hasta tanto ocurra la liquidación, la Universidad del Valle puede adelantar las actuaciones que se requieran en orden a evitar un detrimento patrimonial mayor y consecuencias que harían más gravosa la situación frente al proyecto, "actuaciones que incluyen el pago de acreencias y la atención de los gastos necesarios. (...)"

3.2.2 Torre Institucional

Al incluir el proyecto de la Avenida Sexta en el marco del acuerdo general con sus acreedores, la Universidad del Valle procedió en el sentido requerido por la Contraloría Departamental, asumiendo sus responsabilidades en este proyecto. Igualmente la Universidad para evitar el desmedro patrimonial, en el caso específico de la torre institucional que es de su propiedad ha procedido a invertir recursos para su adecuación. Y en la actualidad, como corresponde al problema central abordado en este documento, estudia las alternativas que permitan la mejor utilización de este bien público.

Actualmente, la propiedad de la Universidad del Valle sobre dicho inmueble es plena y no tiene ninguna restricción, salvo en lo referente a las zonas comunes que se comparten con la torre hotel. Como ya se dijo, en estos momentos la Oficina Jurídica de la Universidad del Valle adelanta la redacción de un documento de reglamento de propiedad horizontal.

3.3 Situación Financiera

3.3.1 Torre Institucional

Actualmente la torre institucional se encuentra saneada de toda deuda y es propiedad de la universidad.

3.3.2 Hotel Forte Avenida Sexta.

La torre Hotel Forte actualmente es administrada por Fiduciaria del Estado en liquidación S.A. Este patrimonio tiene como propietarios a la Universidad del Valle y las personas o entidades que adquirieron los títulos; igualmente, tiene compromisos financieros con algunos proveedores y acreedores a Diciembre 31 del año 2005, como se detalla a continuación⁵:

- PROVEEDORES

⁵ Datos obtenidos del informe realizado por Valores & Estrategia, entregado el 23 de Mayo de 2006, Activo Contable y Pasivo pag 29, Acreedores Fiduciarios pag 30.

Total Proveedores	\$738.013.000
Otros	\$ 738.013.000
Univalle	\$ 0

- PROMITENTES COMPRADORES⁶

Total promitentes compradores	\$ 2´049.775.000
Otros clientes	\$ 1´346.423.394
Universidad del Valle	\$ 703.351.336

- CUENTAS POR PAGAR

Total cuentas por pagar diversas	\$ 891.057.000
Otros	\$ 12.147.905
Universidad del Valle	\$ 319.198.450
Fundación General de Apoyo	\$ 559.710.933

- ACREEDORES FIDUCIARIOS:

Total Acreedores Fiduciarios	\$ 6´536.677.000
VIPHABIENTES	
Otros	\$ 2´404.342.709
Univalle	\$ 3´932.331.273
APORTES EN DINERO	
Fundación Univalle	\$ 200.000.000

Total pasivo + Aportes **\$10. 215.522.000**

Total a pagar a proveedores y acreedores: \$ 4´500.927.008. Este valor es el que la Universidad tendría que pagarle a los "Otros": proveedores, promitentes compradores y viphabientes para tener la totalidad del bien Hotel Forte.

Observaciones:

Todavía quedan algunas partidas por investigar y conciliar según informe entregado por Valor & Estrategia S.A., el 26 de mayo de 2005:

⁶ - Promitente comprador es aquel que suscribió una promesa de compraventa para comprar un vip, pero no lo pagó totalmente. La relación completa de promitentes compradores esta detallada en el anexo 2.

- En la cuenta de **Promitentes Compradores** figura una cuenta por pagar de \$ 25.000.000 a favor EDUARDO GOMEZ SENC que corresponde a la compra de un local, que conforme a los documentos jurídicos, pertenecería a la Universidad del Valle y no al Fideicomiso Hotel Forte Avda. Sexta.
- En las cuentas por pagar a **Proveedores** figura un saldo por pagar a INTERBANCO por valor de \$51.300.000, que de acuerdo a informes del área financiera de la Universidad, dicha suma fue donada por esta institución financiera, por lo que se requiere que la Universidad allegue el documento que sustente la donación.

4 Planteamiento de alternativas de solución

4.1 Compra del Hotel Forte Avenida Sexta y ocupación y uso del conjunto torre institucional y hotel.

Compra del Hotel

Esta alternativa contempla la opción de que la Universidad pague el dinero correspondiente a los respectivos acreedores y proveedores de tal modo que tenga el pleno control de dicho inmueble. Como lo vemos en la situación financiera actual, la Universidad tendría que disponer de **\$ 4'500.927.008** para pagar a los proveedores y acreedores.

Adicionalmente a este dinero, para la construcción del mismo y terminación tiene que contar con un presupuesto⁷ de **\$8'839.000.000** para la Torre Hotel.

Por lo tanto, para que la Universidad pueda utilizar la torre del Hotel para un uso apropiado de acuerdo a lo misional se debe hacer una inversión total de **\$13.339.927.008** millones.

Posibles usos del Hotel

El uso que se le daría a la torre hotel sería para oficinas o consultorios teniendo en cuenta que el concepto que ya hemos mencionado de la Contraloría no valida el proyecto de hotel; por tanto la propuesta sería volver la torre hotel, una torre de oficinas y/o consultorios profesionales.

Para tal idea se consultó con el Área de Planeación Física de la Oficina de Planeación y Desarrollo Institucional de la Universidad del Valle, quien asegura que: sí es posible técnicamente hacer esta modificación de uso, ya que la tipología arquitectónica de la Torre Hotel, al ser un edificio de pisos "tipo", con formas y dimensiones individualizadas, permite su adaptación a un uso como el de oficinas sin mayores intervenciones arquitectónicas.

Bajo este concepto es posible proponer la utilización de la Torre Hotel para desarrollar las funciones administrativas de la Universidad, del Servicio Médico y dejar algunos pisos para ocupación por parte de profesores visitantes.

⁷ Datos obtenido de informe presupuestal para terminación de las obras, entregado el 5 de octubre de 2002 por la firma I.E.S de OCCIDENTE LTDA, Ingeniería equipos y servicios.

El área utilizable del Hotel para los tres usos mencionados anteriormente es de 13.561,82 m²). Las áreas aproximadas necesarias para:

- Funciones administrativas: 7.000 m²
- Funcionamiento del servicio médico: 3.000 m²,
- Alojamiento de profesores visitantes: 1.494 m²,
- Alquiler de oficinas para usos profesionales (Bancos, corporaciones financieras, etc.). 2067m²,

Ocupación y Posibles usos de la Torre Institucional

En cuanto a la Torre Institucional, se contempla la posibilidad de ofrecer los servicios de extensión de la Universidad en general lo cual es conveniente y positivo para la Universidad como se demuestra en la justificación del proyecto.

Para adecuar la torre institucional se requiere una inversión⁸ de \$ 2.229 millones de pesos, de los cuales se han invertido 175 millones en adecuaciones en los pisos 3, 4 y 5, según informe presentado por la Sección de Mantenimiento y Ejecución de Obras, ver detalle en el Anexo 2. Por lo tanto, restando lo invertido hasta ahora en la Torre, para que la Universidad pueda hacer uso de ella, debe hacer una inversión total de **\$2.054.000.000** millones.

4.1.1 Costo Total de esta Alternativa:

El costo total de esta alternativa es de **\$15.393.927.008** millones, lo cual incluye el pago de proveedores y acreedores de la torre hotel, y la adecuación de ambas torres (Hotel e Institucional).

Aquí tendría que estudiarse las posibilidades reales que tiene la Universidad para realizar dicha inversión.

4.2 Realizar intercambio con el Hotel Forte Avenida Sexta y utilizar la Torre Institucional

Intercambio con el Hotel

En esta alternativa, en cuanto al Hotel, se haría un acuerdo con alguna entidad quien este interesada en comprarlo, y que se comprometiera como forma de pago a realizar las instalaciones para la adecuación de la Torre Institucional. Esta opción se contempla de este modo teniendo en cuenta que la Universidad si llegase a recibir dinero por dicha venta, inmediatamente los Bancos entrarían a intermediar por el dinero, teniendo en cuenta el acuerdo bancario existente. Por lo tanto, el intercambio permitiría la adecuación de la Torre Institucional.

En caso de que se vendiera la torre Hotel y no se llegase a un acuerdo para que el comprador construyera en la Torre Institucional como forma de pago, con los ingresos

⁸ Ibid.

de la venta del Hotel se pagarían acreedores y proveedores y con el excedente se podría abonar a la deuda bancaria.

Ocupación y Posibles usos de la Torre Institucional

Como se explicó en la alternativa anterior punto 4.1, en cuanto a la Torre Institucional, se contempla la posibilidad de ofrecer los servicios de extensión de la Universidad en general lo cual es conveniente y positivo para la Universidad como se demuestra en la justificación del proyecto.

4.2.1 Costo Total de la Alternativa

En esta alternativa existen dos posibilidades:

1). No se incurriría en costos ó 2). Habría que invertir \$ 2.054.000.000 millones:

1. Si se efectúa la venta del Hotel y se logra que la forma de pago sea la adecuación de la torre, no se incurriría en gastos por parte de la Universidad, teniendo en cuenta que con el usufructo del hotel se saldan deudas con acreedores y proveedores, y con el excedente se podría realizar dichas adecuaciones a la Torre Institucional.

Esto lo podemos corroborar, ya que el avalúo realizado a la torre hotel es de **\$7.580.889.579** (año 2000, Bienes y Desarrollo Ltda), y lo que se tiene que pagar en cuanto a Proveedores y Acreedores al año 2005 es **\$ 4´500.927.008**, por tanto si sobraría un excedente de **\$3.079.962.571** millones, con los cuales se podría hacer las adecuaciones a la Torre Institucional, e igualmente sobraría un excedente.

(Cabe aclarar que después de terminado el reglamento de propiedad horizontal que esta en elaboración, se debe hacer un nuevo avalúo, el cual seguramente dará un valor mayor para poder vender el bien, teniendo en cuenta que el valor del avalúo que hemos citado en este documento, es al año 2000. Igualmente tendrá que hacerse un estudio presupuestal para saber cuanto valen las adecuaciones para la Torre Institucional al año 2006, ya que dicho presupuesto se elaboró el 5 de octubre de 2002 por la firma I.E.S de OCCIDENTE LTDA, Ingeniería equipos y servicios).

2. Como ya se mencionó, en caso de que se vendiera la torre Hotel y no se llegase a un acuerdo para que el comprador hiciera las adecuaciones a la Torre Institucional, la Universidad tendría que disponer de \$ **2.054.000.000** millones para realizar dichas adecuaciones.

Aquí se podría establecer un cronograma de inversiones de corto, mediano y largo plazo. Por ejemplo, haciendo apropiaciones en los recursos futuros de inversión en la Universidad; estableciendo compromisos de inversión complementarios por parte de las Facultades o Institutos Académicos a los que se les asignen espacios y finalmente definiendo un porcentaje de los excedentes operacionales de la torre cuando esta se dedique a sus funciones de extensión.

4.3 Realizar intercambio: Dar las torres a cambio de otra edificación o lograr que se construya en otro lugar.

Esta alternativa contempla que alguna empresa u organización se encuentre interesada en un canje o intercambio. Este podría canjearse por otra edificación similar o por una construcción en un terreno de propiedad de la Universidad, en cualquiera de sus sedes en Cali.

Las posibles construcciones propuestas, teniendo en cuenta el Plan Maestro de Recuperación y Desarrollo de la Ciudad Universitaria del Valle y el Plan Maestro de la Sede San Fernando son:

Para la Sede Meléndez

- Edificio para el Servicio Médico de la Universidad del Valle (3.000 m²)
- Auditorio con capacidad para 5.000 personas, con facilidades de uso de espacio en menor escala.
- Edificio inteligente para albergar centros y proyectos de investigación y desarrollo tecnológico y de innovación.
- Edificio para aulas
- Edificio para laboratorios de Biología, Química, Física y Matemáticas (2.080 m²)
- Terminación del Edificio de la Facultad de Artes Integradas, ampliación del edificio 350 (Escuela de Ingeniería Civil) y ampliación del edificio 380 para Talleres (Escuela de Arquitectura).
- Edificio para Servicios varios (520 m²) y Edificio para Archivo (520 m²).

Para la Sede San Fernando

- Edificio de aulas
- Centro Deportivo
- Edificio para laboratorios y soporte de investigación.

4.3.1 Costo Total de la Alternativa:

Si se logra hacer un buen intercambio, probablemente no se tengan que incurrir en costos adicionales, sin embargo esto dependerá de los acuerdos que puedan lograrse.

5 Evaluación de las alternativas del proyecto: Identificación y valoración de los beneficios de cada alternativa

5.1 Alternativa 1: Compra de Hotel Forte Avenida Sexta y ocupación y uso del conjunto torre institucional y hotel.

Ventajas:

- La Universidad legitima su misión institucional y garantiza un continuo servicio a la comunidad, en el entendido de que una de sus funciones es proyectarse socialmente, y relacionándose con el sector productivo de la región en la cual se encuentra.
- La Universidad tendría alternativas atractivas de expansión física mucho más amplias en el norte de la ciudad.
- Se gana presencia institucional en la ciudad para ofrecer servicios de extensión, educación continua, postgrados y demás a las empresas.

- Adicionalmente a los servicios mencionados, se podría ofrecer el servicio de salud, ofrecer los servicios de administración central en dichas instalaciones.
- Se genera una alternativa de operar ante los bloqueos en las sedes de Meléndez y San Fernando para la prestación de servicios en ambas torres.
- La Universidad en cierta medida esta recuperando un bien de suprema importancia para llevar a cabo sus funciones y por tanto no esta perdiendo los esfuerzos realizados en el pasado en dicho proyecto.
- Se recupera el esfuerzo de las ideas de un grupo de profesores de montar dicho proyecto llevado a cabo en los años 90s.

Desventajas:

- Se necesitan **\$15.393.927.008** millones para sanear la torre Hotel y acabar la construcción de ambas torres, para lo cual se hace necesario definir si la Universidad puede realizar en estos momentos una inversión de dicho monto.
- Se aumentan los costos de inversión y funcionamiento por ocupación total de la torre y del hotel (mantenimiento, servicios, servicios públicos, aseo, vigilancia, planta y otros adicionales al funcionamiento de un establecimiento etc.), por lo tanto, habría que definir quien cubriría estos rubros.

5.2 Alternativa B: Intercambio del Hotel Forte Avenida Sexta y uso de la Torre Institucional

Ventajas:

- Se generan ingresos por intercambio del hotel y por prestación de servicios
- Apalancamiento financiero para sanear los pasivos del proyecto
- Se recupera el esfuerzo de las ideas de un grupo de profesores de montar dicho proyecto llevado a cabo en los años 90s.
- La Universidad en cierta medida esta recuperando un bien de suprema importancia para llevar a cabo sus funciones y por tanto no está perdiendo los esfuerzos realizados en el pasado en dicho proyecto.
- La Universidad tendría alternativas atractivas de expansión física en el norte de la ciudad.
- Se gana presencia institucional en la ciudad para ofrecer servicios de extensión, educación continua, postgrados y demás a las empresas.
- Se genera una alternativa de operar ante los bloqueos para la presentación de servicios en las sedes de Meléndez y San Fernando.

- El reglamento de propiedad horizontal esta actualmente en elaboración, lo que facilitará una posible venta del Hotel.

Desventajas:

- El proyecto pierde valor al venderse solo una parte ya que la concesión inicial era distinta.
- Se aumentan los costos de funcionamiento por ocupación de la torre (mantenimiento, servicios).
- Alto costo por mantenimiento del bien incluyendo los gastos fijos tales como gastos administrativos, servicios públicos, aseo, vigilancia, planta y otros adicionales al funcionamiento de un establecimiento.

5.3 Alternativa C: Realizar intercambio: Dar las torres a cambio de otra edificación o lograr que se construya en otro lugar.

Ventajas:

- Hay otros usuarios institucionales que podrían usar y hacer atractivo el edificio.
- Se pueden dar canjes institucionales que permitirían generar ingresos a la universidad.
- La Universidad recupera la idea inicial de contar con una sede alterna a las dos ya existentes para brindar sus servicios de extensión.

Desventajas:

- Han existido propuestas de compra pero aún no se tiene información sobre interés en un intercambio.
- Lleva tiempo concretar el negocio con algún ente interesado.
- Igualmente tardaría la construcción de un inmueble en otro lugar.
- Se pierde en alguna medida lo ya construido hasta ahora en el proyecto Avenida Sexta.

6 Presentación de la alternativa seleccionada

Con base en los elementos de juicio y el acopio de información incluidos en este documento, consideramos que la alternativa más viable y acorde con la misión institucional y con el cumplimiento de la proyección social de la Universidad del Valle,

es la Alternativa No 1: Compra de Hotel Forte Avenida Sexta y uso de la torre institucional.

Bibliografía

Fuentes secundarias

Se obtuvieron de los archivos de la Fundación de Apoyo y de la División de Administración de Bienes y Servicios de la Universidad del Valle.

- Concepto de la Contraloría Departamental.
- Documentos de la Fiduciaria del Estado en liquidación S.A.
- Informes elaborados por la empresa de consultoría Valor & Estrategia, B&M.
- Avalúos elaborados por Bienes y Desarrollos Ltda.
- Avalúos realizados por Anthony Hallyday.
- Presupuesto para la terminación de las obras realizado por I.E.S de Occidente.
- Documentación, correspondencia, y resoluciones producidas por diversas dependencias de la Universidad del Valle y de la Fundación de apoyo que han tenido que ver con este proyecto.

Fuentes Primarias:

- Entrevistas con funcionarios y profesores conocedores de los diversos aspectos del problema, (División Financiera, Oficina Jurídica) durante el mes de Mayo de 2006.