
	<b>PLAN ESTRATÉGICO</b>	Código: DOC-DPI-02
		Versión: 04
	<b>GESTIÓN ASEGURAMIENTO DE LA CALIDAD</b>	Fecha de Emisión: 19/05/2025

**PLAN ESTRATÉGICO  
2024 - 2027**

**EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANA EDRU E.I.C.E.**


**RAQUEL GARAVITO CHAPAVAL  
GERENTE**

**OFICINA DE PLANEACIÓN  
SANTIAGO DE CALI,  
2025**

 <b>EDRU</b> Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana	<b>PLAN ESTRATÉGICO</b>	Código: DOC-DPI-02
	<b>GESTIÓN ASEGURAMIENTO DE LA CALIDAD</b>	Fecha de Emisión: 19/05/2025

## INDICE

<b>1. Historia .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1 Plataforma Estratégica .....</b>	<b>4</b>
1.1.2 Misión .....	4
1.1.3 Visión.....	4
1.1.4 Estructura Jerárquica.....	4
1.1.5 Objetivos Estratégicos .....	6
1.1.6 Valores .....	7
1.1.7 Mapa de Actores.....	8
1.1.8 Modelo de Operación .....	9
<b>2. Diagnóstico Estratégico .....</b>	<b>11</b>
<b>2.1 Marco Metodológico .....</b>	<b>11</b>
2.1.1 Contexto Organizacional.....	12
2.1.2 Capacidades y Competencias .....	12
2.1.3 DOFA .....	14
2.1.4 Análisis de estrategia DOFA.....	14
2.1.5 Matriz Análisis DOFA.....	15
2.1.6 Integración del Plan Estratégico con Megatendencias y tendencias .....	17
2.1.7 Estructura Organizativa .....	17
<b>2.2 Líneas de Negocio .....</b>	<b>18</b>
2.2.1 Comercial .....	19
2.2.2 Alianzas Estratégicas .....	20
<b>2.3 Desarrollo Técnico .....</b>	<b>21</b>
2.3.1 Proyectos.....	21
<b>3. ¿Cómo lo vamos a lograr? – Propuesta de valor .....</b>	<b>21</b>
<b>4. +`54321º Seguimiento, Evaluación y Control .....</b>	<b>21</b>
<b>5. Propiedad intelectual.....</b>	<b>22</b>
<b>6. Referencias bibliográficas.....</b>	<b>22</b>


	<b>PLAN ESTRATÉGICO</b>	Código: DOC-DPI-02
		Versión: 04
	<b>GESTIÓN ASEGURAMIENTO DE LA CALIDAD</b>	Fecha de Emisión: 19/05/2025

## 1. Historia

La Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana EDRU E.I.C.E., antes EMRU E.I.C.E, la cual fue creada mediante el decreto 084 de 4 de marzo de 2002, y modificada por el acuerdo No. 0536 de 2022, cuyo objeto está directamente relacionado con las actividades planteadas en el contrato interadministrativo.

La EDRU E.I.C.E, cuenta con idoneidad y amplia experiencia en los procesos de enajenación y comercialización de bienes inmuebles, procesos de gestión predial adelantados en el marco de la ejecución de los planes parciales de renovación urbana, en desarrollo de actuaciones integrales, de programas y proyectos derivados de las políticas y estrategias del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), adicionalmente en la ejecución de macroproyectos urbanos integrales orientados para el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes.

Por otra parte La EDRU E.I.C.E, con la ampliación de su objeto contempla nuevas actividades, como son: “actuar como gestor y promotor inmobiliario para la comercialización y operación de bienes inmuebles públicos y privados”, así como promover negocios asociados al desarrollo sostenible de la ciudad relacionados con el desarrollo y renovación urbana, 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, 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.

	<b>PLAN ESTRATÉGICO</b>	Código: DOC-DPI-02
		Versión: 04
	<b>GESTIÓN ASEGURAMIENTO DE LA CALIDAD</b>	Fecha de Emisión: 19/05/2025

## 1.1. Plataforma Estratégica

### 1.1.2. Misión

Contribuir a la transformación integral del territorio, mediante la planeación, ejecución y administración de programas y proyectos urbanos regionales, con un enfoque de innovación y equilibrio territorial para la consolidación de regiones inteligentes, competitivas y sostenibles ambiental, social, cultural y económicamente.

### 1.1.3. Visión

Para el año 2036 la EDRU será reconocida como la empresa líder en gestión territorial del suroccidente y Pacífico colombiano, fundamentada en la eficiencia e innovación de sus procesos, con alto grado de compromiso con el desarrollo sostenible para la ejecución de proyectos de transformación socio-territorial.


### 1.1.4. Estructura Jerárquica



Organigrama Institucional  
Aprobado mediante Decreto 0224 de 2024


Conforme a la Estructura Jerárquica, esta define roles, responsabilidades, y la jerarquía, lo que permite el flujo efectivo de información y la ejecución eficiente de tareas de todas las áreas de la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana E.I.C.E, enfocado en los objetivos que se mencionan a continuación.

- **Gerencia General:** Dirigir los planes, programas y proyectos institucionales relacionados con los procesos de desarrollo y renovación urbana, con fundamento

 <b>EDRU</b> Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana	<b>PLAN ESTRATÉGICO</b>	Código: DOC-DPI-02
	<b>GESTIÓN ASEGURAMIENTO DE LA CALIDAD</b>	Fecha de Emisión: 19/05/2025

en los lineamientos institucionales de desarrollo sostenible y de mejoramiento continuo.

- **Oficina Asesora de Coordinación, Seguimiento y Control:** Coordinar en la Gerencia, la Subgerencia y la Secretaría General, la ejecución, seguimiento y supervisión de los procesos misionales y/o de apoyo que le hayan sido asignados, con el fin de asegurar su cumplimiento.
- **Oficina de Control Interno:** Dirigir el seguimiento y evaluación de manera independiente de los sistemas de gestión y control integrados, asesorando a las oficinas en la continuidad del proceso administrativo, la reevaluación de los planes establecidos y en la introducción de los correctivos necesarios para el cumplimiento de las metas u objetivos previstos.
- **Oficina de Planeación:** Direccionar e integrar los procesos rectores que faciliten las acciones del que hacer institucional, fundamentadas en la planeación, evaluación y el liderazgo directivo que garantice la modernización para la competitividad de los servicios, el desarrollo sostenible y fortalecimiento de la empresa a través del mejoramiento continuo.
- **Secretaría General:** Dirección, formulación de políticas institucionales y adopción de planes, programas y proyectos; coordinación y ejecución de las acciones de carácter administrativo y las relacionadas con entidades de carácter público y privado y la comunidad en general, que contribuyan a la calidad y oportunidad en la toma y ejecución de decisiones por parte del Gerente de la Empresa Municipal de Renovación Urbana.
- **Oficina Jurídica:** Asesorar y contribuir a la formulación de políticas y lineamientos jurídicos de la empresa; conceptualizar y apoyar sobre los asuntos jurídicos y servir de instancia de coordinación en estos propósitos u otros específicos. Elaborar o revisar proyectos de normas, resoluciones o circulares relacionados con las funciones de su cargo, y servir de apoyo directo en la conducción y orientación institucional.
- **Dirección Financiera:** Ejecutar labores de planeación, dirección, coordinación y control en el Área Financiera. Administrar los recursos financieros de la Empresa Municipal de Renovación Urbana E.I.C.E. para que se garantice la viabilidad financiera y operativa, y se dé el soporte y apoyo funcional a las unidades asesoras y administrativas, en cumplimiento de la misión, políticas, estrategias, planes y el desarrollo coordinado de los programas proyectos y metas previamente establecidos.
- **Dirección Administrativa:** Ejecutar labores de dirección, planeación, coordinación y control del área administrativa y de apoyo logístico de la empresa, para que se garantice la misión y operación, así como el soporte y apoyo a las distintas áreas, a

	<b>PLAN ESTRATÉGICO</b>	Código: DOC-DPI-02
		Versión: 04
	<b>GESTIÓN ASEGURAMIENTO DE LA CALIDAD</b>	Fecha de Emisión: 19/05/2025

través de la planeación, adquisición, manejo, utilización, optimización y control de recursos humanos, técnicos, financieros y físicos.


- **Subgerencia:** Liderar y dirigir el proceso de implementación, ejecución, control y seguimiento a los proyectos que desarrolla la Empresa de Renovación Urbana E.I.C.E., de acuerdo con las políticas, planes y metas propuestas por la Empresa.
- **Dirección de Planes Parciales:** Identificar, evaluar y proponer el proceso de implementación, ejecución, control y seguimiento a los proyectos de planes parciales que desarrolla la Empresa de Renovación Urbana E.I.C.E., de acuerdo con las políticas, planes y metas propuestas por la Empresa.
- **Dirección de Proyectos:** Identificar, evaluar y proponer el proceso de implementación, ejecución, control y seguimiento a los proyectos que desarrolla la Empresa de Renovación Urbana E.I.C.E., de acuerdo con las políticas, planes y metas propuestas por la Empresa.
- **Dirección de Desarrollo:** 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.

Los actos administrativos de la estructura organizacional y sus funciones son:

- ✓ Resolución 10.15.058 de 2024, por medio del cual se adopta el manual de funciones de la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana E.I.C.E de Cali.
- ✓ Decreto 0224 de 2024, Por el cual se aprueba una nueva estructura organizacional interna para la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana E.I.C.E y se dictan otras disposiciones.

### 1.1.5. Objetivos Estratégicos

La Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana EDRU E.I.C.E.E. definió 4 líneas estratégicas enmarcados en cuatro perspectivas que representan los campos de acción institucional, estos objetivos se integran por estrategias y líneas de acción de impacto en el corto y mediano plazo, con el fin de contribuir al logro de la visión 2036 y el permanente cumplimiento de la misión institucional. Todas las operaciones, programas, proyectos, iniciativas, procesos, tareas, actividades, medios y presupuesto deben finalmente orientarse dentro de un esfuerzo de contribución al logro de estos objetivos, generando una sinergia institucional que fortalezca a todos los componentes y redunde en el beneficio de la ciudad de Santiago de Cali.

 <b>EDRU</b> Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana	<b>PLAN ESTRATÉGICO</b>	Código: DOC-DPI-02
	<b>GESTIÓN ASEGURAMIENTO DE LA CALIDAD</b>	Fecha de Emisión: 19/05/2025

- Adelantar planes, programas y acciones para el mantenimiento y reemplazo de partes deterioradas física y socialmente, con el fin de crear las condiciones necesarias para el mejoramiento funcional de las actividades socioeconómicas de la ciudad.
- Buscar una óptima utilización del suelo urbano, con el fin de garantizar buenas condiciones de accesibilidad y comunicación de las zonas a renovar.
- Ejecutar macroproyectos urbanos integrales, orientados al crecimiento general de la ciudad, mejoramiento de su competitividad y calidad de vida de sus habitantes.
- Adelantar proyectos de integración inmobiliaria de áreas sujetas a tratamiento de renovación, bajo sus modalidades de redesarrollo y rehabilitación.
- Impulsar la transformación y el fortalecimiento institucional mediante la modernización de procesos, el desarrollo del talento humano, la adopción de tecnologías innovadoras y el fortalecimiento de la gobernanza.

#### 1.1.6. Valores

De acuerdo con el Código de Integridad de la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana EDRU EICE, el personal cuenta con los siguientes valores éticos:

##### **Compromiso:**

Es la disposición y dedicación que se tiene para cumplir con una tarea o un compromiso adquirido. En el ámbito laboral, por ejemplo, un funcionario comprometido es aquel que trabaja con responsabilidad, entrega y dedicación para alcanzar los objetivos de la EDRU E.I.C.E.

##### **Honestidad:**


Se refiere a la cualidad de actuar con sinceridad y veracidad en todas las situaciones. Una persona honesta es aquella que no miente, que cumple con sus promesas y que se conduce con integridad en todo momento.

##### **Respeto:**

Es la consideración y valoración que se tiene hacia otras personas, sus ideas, creencias y formas de vida. En el ámbito laboral, el respeto se traduce en un trato digno y equitativo hacia los compañeros de trabajo, superiores y subordinados.

##### **Diligencia:**

Cumplo con los deberes, funciones y responsabilidades asignadas a mi cargo de la mejor manera posible, con atención, prontitud, destreza y eficiencia, para así optimizar el uso de los recursos del Estado.

	<b>PLAN ESTRATÉGICO</b>	Código: DOC-DPI-02
		Versión: 04
	<b>GESTIÓN ASEGURAMIENTO DE LA CALIDAD</b>	Fecha de Emisión: 19/05/2025

**Justicia:**

Actúo con imparcialidad garantizando los derechos de las personas, con equidad, igualdad y sin discriminación.

**Solidaridad:**

Implica apoyo mutuo y colaboración entre personas, especialmente en momentos de necesidad o dificultad.

**Lealtad:**

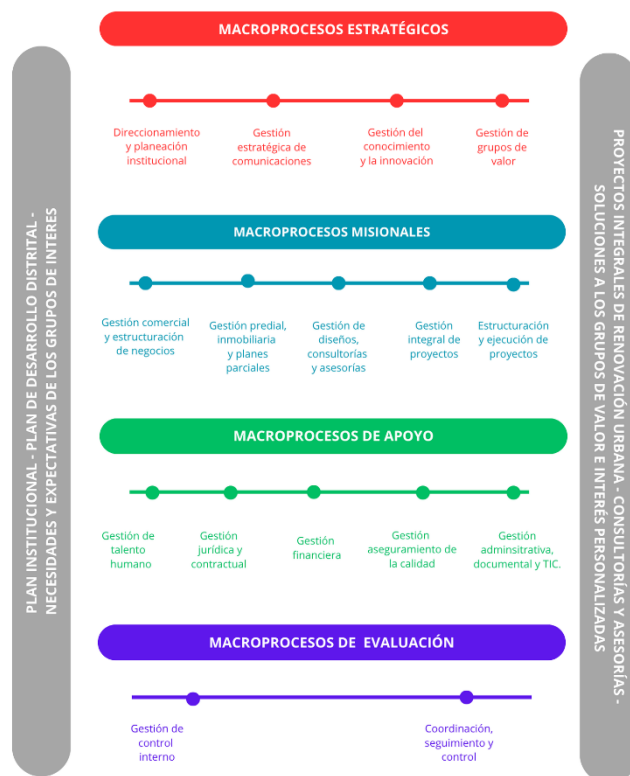
Es la cualidad de ser fiel y constante en el apoyo y afecto hacia una persona, grupo, causa o institución.

**1.1.7. Mapa de Actores**

Dentro del mapa de actores podemos identificar y analizar a las partes interesadas que pueden influir o ser afectadas por la estrategia de la empresa. Este mapa es importante para entender el entorno en el que se opera y para asegurar que se toman en cuenta las necesidades y expectativas de todos los actores relevantes. Los elementos clave de un mapa de actores en un plan estratégico incluyen: Identificación de actores, listar todas las partes interesadas, como sector objeto, sector público, sector social, sector conocimiento contratistas, Junta Directiva, Sector Objeto, Sector Público, Sector Social y Sector Conocimiento.



	<b>PLAN ESTRATÉGICO</b>	Código: <b>DOC-DPI-02</b>
		Versión: <b>04</b>
	<b>GESTIÓN ASEGURAMIENTO DE LA CALIDAD</b>	Fecha de Emisión: <b>19/05/2025</b>




Mapa de Operación por Procesos.

**Estratégicos:** Son aquellos que definen la dirección y los objetivos a largo plazo de la organización. Involucran la toma de decisiones a nivel ejecutivo y establecen la base para todos los demás procesos.

- Dirección y Planeación Institucional.
- Gestión Estratégica de Comunicaciones.
- Gestión del Conocimiento y la Innovación.
- Gestión de Grupos de Valor.

**Misionales:** Son aquellos que proporcionan soporte a los procesos operativos y estratégicos. No crean valor directamente para los clientes, pero son esenciales para el funcionamiento eficiente de la organización.

- Gestión Comercial y Estructuración de Negocios.
- Gestión Predial, Inmobiliaria y Planes Parciales.
- Gestión de Diseños, Consultorías y Asesorías.
- Estructuración y Ejecución de Proyectos.
- Gestión Integral de Proyectos.

 <b>EDRU</b> Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana	<b>PLAN ESTRATÉGICO</b>	Código: DOC-DPI-02
	<b>GESTIÓN ASEGURAMIENTO DE LA CALIDAD</b>	Fecha de Emisión: 19/05/2025

**De Apoyo:** Los procesos de apoyo son esenciales para el funcionamiento eficiente de una organización, aunque no generan valor directo para el cliente final. Estos procesos proporcionan los recursos y servicios necesarios para que los procesos operativos y estratégicos se lleven a cabo de manera efectiva.

- Gestión de Talento Humano.
- Gestión Jurídica Contractual.
- Gestión Financiera.
- Gestión Aseguramiento de la Calidad.
- Gestión Administrativa, Documental y TIC.

**De Control:** Los procesos de control son fundamentales para asegurar que una organización esté funcionando de acuerdo con sus planes y objetivos. Estos procesos implican la supervisión, evaluación y ajuste de las actividades organizativas para garantizar la eficiencia, la efectividad y el cumplimiento de los estándares establecidos.

- Gestión de Control Interno.
- Coordinación, Seguimiento y Control.

## 2.0. Diagnóstico Estratégico

### 2.1. Marco Metodológico


Durante el desarrollo de la metodología para la construcción del Plan Estratégico institucional se tuvieron en cuenta las siguientes consideraciones:

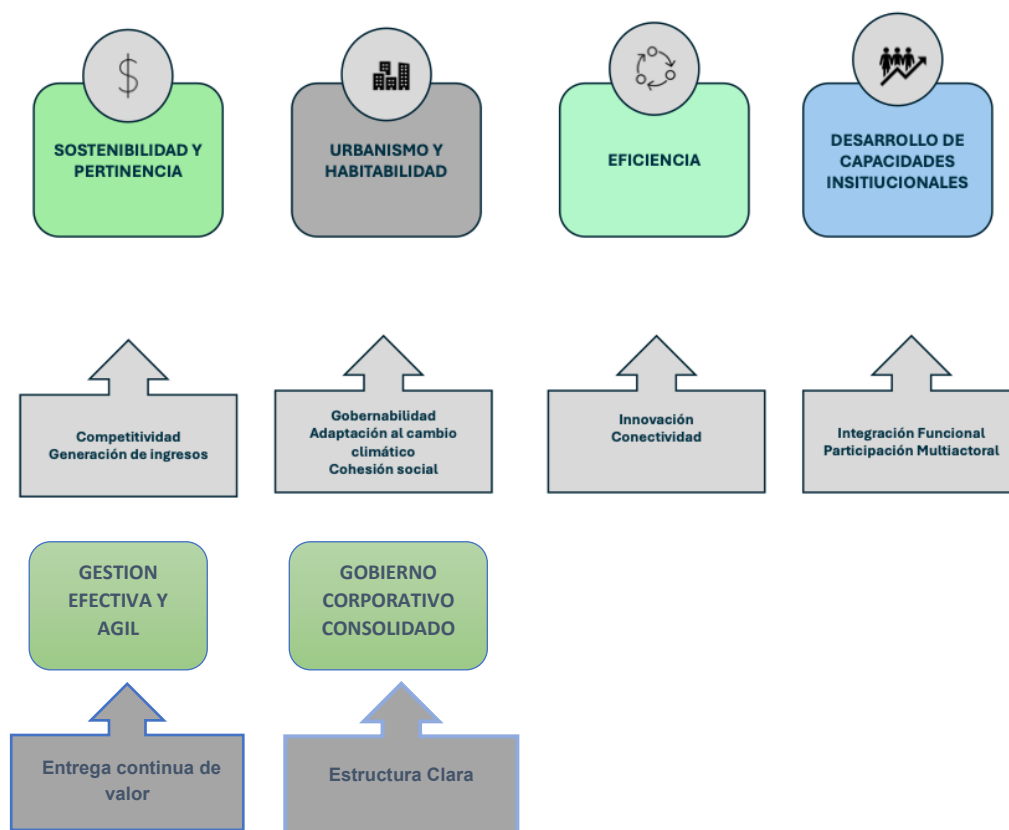
Se realizó el análisis del rol de la organización relacionando la misión, los valores, la visión, la estructura organizacional y el mapa de procesos. Este nos permite tener una plataforma estratégica organizacional.

Tomando esto como base, se hizo un análisis de la situación actual de la organización, evaluando la estructura organizativa, sus fortalezas y debilidades, y los recursos disponibles (humanos, financieros, tecnológicos).

Lo anterior proporcionó una base sólida para la creación de los pilares y las estrategias que acompañaran el desarrollo de un plan estratégico integral, que permitirá a la empresa alcanzar sus metas a corto, mediano y largo plazo, mejorando su competitividad y sostenibilidad en el mercado.

## PILARES DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANA DE LA E.D.R.U.

	<b>PLAN ESTRATÉGICO</b>	Código: DOC-DPI-02
		Versión: 04
	<b>GESTIÓN ASEGURAMIENTO DE LA CALIDAD</b>	Fecha de Emisión: 19/05/2025




### 2.1.1. Contexto Organizacional

Una vez adoptado el modelo y estructura organizacional, la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana, EDRU E.I.C.E, ha identificado las condiciones internas y externas de mayor relevancia en el mercado, tomando puntos de mejora, los elementos clave para el crecimiento, posicionamiento de marcas y condiciones organizacionales, que le permiten visionar como una empresa de talla mundial.


A partir de la valoración y priorización de variables por medio de nuestro equipo directivo, se revisaron los escenarios de infraestructura, espacio público, renovación urbana, convivencia, orden y seguridad, bienestar, movilidad sostenible, integración social, económica, política y tecnológicos, el crecimiento del mercado inmobiliario y los determinantes que bloquean la estrategia, modificando así la estructura organizacional y sus diferentes vertientes, brindando análisis sectoriales que permitan el aprovechamiento de nuestras capacidades.

### 2.1.2. Capacidades y Competencias

 <b>EDRU</b> Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana	<b>PLAN ESTRATÉGICO</b>	Código: DOC-DPI-02
		Versión: 04
	<b>GESTIÓN ASEGURAMIENTO DE LA CALIDAD</b>	Fecha de Emisión: 19/05/2025

La Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana EDRU E.I.C.E propicia un abanico de oportunidades que la diferencia frente a otros entes públicos o privados involucrados en el desarrollo urbano, por medio de las siguientes actividades:

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.
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.

	<b>PLAN ESTRATÉGICO</b>	Código: DOC-DPI-02
		Versión: 04
	<b>GESTIÓN ASEGURAMIENTO DE LA CALIDAD</b>	Fecha de Emisión: 19/05/2025

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 E.I.C.E.

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.

Las actividades antes mencionadas corresponden a las facultades y competencias que la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana EDRU E.I.C.E. tiene autorizadas por el marco normativo vigente.


Cabe resaltar que la EDRU desarrolla las actividades de manera progresiva y conforme a las necesidades del territorio, la disponibilidad de recursos y la alineación con las políticas públicas.

En este sentido, la empresa actúa con flexibilidad y planificación, seleccionando y ejecutando aquellas iniciativas que contribuyan de manera efectiva a la transformación y mejoramiento del entorno urbano, dentro del marco de sus competencias.

### **2.1.3. DOFA**

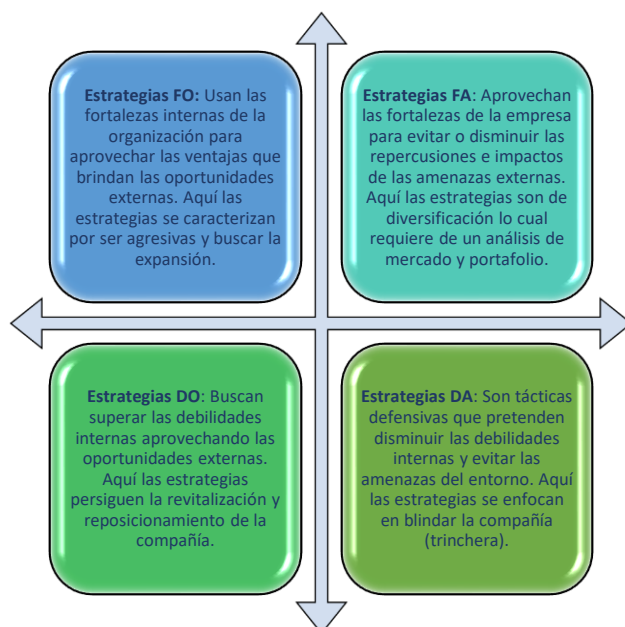
En este punto describiremos en detalle la situación actual de la organización en términos de su entorno externo e interno, con el fin de identificar sus fortalezas, debilidades, oportunidades y amenazas (conocido como análisis FODA o SWOT, por sus siglas en inglés). Este análisis proporciona una base sólida para el desarrollo de estrategias y la toma de decisiones a nivel organizacional.

### **2.1.4. Análisis de estrategia DOFA**

	<b>PLAN ESTRATÉGICO</b>	Código: <b>DOC-DPI-02</b>
		Versión: <b>04</b>
	<b>GESTIÓN ASEGURAMIENTO DE LA CALIDAD</b>	Fecha de Emisión: <b>19/05/2025</b>

La metodología DOFA reúne tanto el análisis del entorno como el análisis de la situación interna de la organización. DOFA significa: debilidades, oportunidades, fortalezas y amenazas. Mediante esta metodología se integran en un mismo análisis los aspectos externos (oportunidades y amenazas) y los aspectos internos (fortalezas y debilidades) que influyen positiva o negativamente en la organización. Para iniciar el análisis DOFA se retoman los factores externos más relevantes y se evalúan (permite a los directivos evaluar la información del entorno y sus distintas dimensiones); igualmente se analizan los factores internos más relevantes y se evalúan (permite a los dirigentes evaluar la información interna y sus distintas áreas funcionales o procesos).

La matriz DOFA es un instrumento de ajuste que ayuda a los dirigentes a desarrollar cuatro tipos de estrategias:




### 2.1.5. Matriz Análisis DOFA

A continuación, se presenta el análisis DOFA para la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana EDRU E.I.C.E ponderado, con base a la intención de la gerencia.

**Oportunidades (O):** Estrategias comerciales novedosas para enfrentar el mercado y acceder a nichos con posibilidad de expansión.

**O:** Ejecución de proyectos de iniciativa pública en materia de infraestructura y espacio público en la ciudad de Cali como factor detonante de desarrollo.

**O:** Posibilidad de cambio en las tendencias emergentes de los hábitos de consumo de productos inmobiliarios.

	<b>PLAN ESTRATÉGICO</b>	Código: DOC-DPI-02
		Versión: 04
	<b>GESTIÓN ASEGURAMIENTO DE LA CALIDAD</b>	Fecha de Emisión: 19/05/2025

**O:** Formulación de proyectos de desarrollo mediante alianzas estratégicas con actores clave de los sectores económicos.

**O:** Optimizar la interacción entre las áreas de gestión de la Empresa.

**O:** Establecer mecanismos tributarios que flexibilicen los costos administrativos asociados a la contratación interadministrativa con la empresa.

**O:** Ampliación del portafolio de servicios a clientes y organismos.

**Debilidades (D):** Procesos, procedimientos y formatos pendientes de alinear con el nuevo objeto social.

**D:** Desconocimiento de la comunidad y las Entidades del Distrito respecto al rol de la empresa y su articulación con organismos.

**D:** Equipos de cómputo y herramientas tecnológicas desactualizadas.

**D:** Fuga de memoria institucional.

**D:** Los posibles aliados no reconocen la importancia de la entidad como una E.I.C.E

**D:** Pendiente de fortalecer las garantías tributarias competitivas necesarias para salir al mercado.

**D:** Costos asociados a una contratación interadministrativa altamente onerosa, que le resta competitividad a la empresa.

**Fortalezas (F):** Know how de urbanismo, construcción, formulación de proyectos, inversiones inmobiliarias y renovación urbana, revitalización de la ciudad.

**F:** Fortalecimiento del abanico de proveedores.

**F:** Atención oportuna a solicitudes de entes de control, otras entidades públicas, actores privados y ciudadanía en general.

**F:** Actualización de procesos y procedimientos ante la reestructuración interna y/o cambios normativos que impactan directa o indirectamente a la empresa.

**F:** Transición hacia plataformas de contratación bajo el sistema transaccional y no meramente publicitario.


**F:** Gestión financiera de proyectos mediante la correcta administración de recursos a través de productos fiduciarios.

**Amenazas (A):** Necesidad de backups físicos para prevenir ataques o colapsos de la información en la nube.

**A:** Desaceleración económica por factores externos al Distrito.

**A:** Demora en la regulación y normatividad que cubre al sector de las rentas cortas.

**A:** Incertidumbre a causa de cambios normativos.

 <b>EDRU</b> Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana	<b>PLAN ESTRATÉGICO</b>	Código: DOC-DPI-02
		Versión: 04
	<b>GESTIÓN ASEGURAMIENTO DE LA CALIDAD</b>	Fecha de Emisión: 19/05/2025

**A:** Ausencia de unidad de criterio jurídico entre las distintas entidades públicas.

**A:** Desinformación sobre el objeto, alcance y funcionamiento de la empresa.

### **2.1.6. Integración del Plan Estratégico con Megatendencias y tendencias**

Para integrar estas megatendencias y tendencias en el plan estratégico de una empresa de desarrollo y renovación urbana, se pueden seguir estos pasos:

- Evaluación del Entorno: Realizar un análisis exhaustivo del entorno externo para identificar cómo estas megatendencias y tendencias afectan directamente a la empresa.
- Definición de Objetivos: Establecer objetivos estratégicos alineados con estas tendencias, asegurando que los proyectos y las iniciativas respondan a las demandas actuales y futuras.
- Innovación y Adaptación: Fomentar una cultura de innovación dentro de la empresa para adoptar nuevas tecnologías y prácticas que respondan a las megatendencias y tendencias identificadas.
- Colaboración y alianzas: Formar alianzas estratégicas con otras empresas, gobiernos y comunidades para desarrollar proyectos que sean sostenibles y tengan un impacto positivo en el entorno urbano.
- Medición y Ajuste: Establecer métricas claras para medir el progreso y el impacto de las estrategias adoptadas, y ajustar el plan según sea necesario para asegurar su efectividad y relevancia.

### **2.1.7. Estructura Organizativa**

La Empresa De Desarrollo Y Renovación Urbana E.I.C.E. se encuentra en un proceso de cambio y evolución, y para ello se ha generado una serie de actividades que permitieron la definición de su misión, visión, objetivos estratégicos y nuevas líneas de negocio.


La transformación de la EMRU (Empresa Municipal de Renovación Urbana) en EDRU (Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana) requirió una estrategia clara y bien definida en cinco ejes estratégicos: social, económico, infraestructura urbana, ambiental y transición de distrito. Cada uno de estos ejes fue cuidadosamente evaluado para garantizar un desarrollo urbano sostenible y equitativo.

En el eje social, se acabará la necesidad de integrar a las comunidades en el proceso de renovación urbana. Para ello, se desarrollaron programas de participación ciudadana y se facilitarán mecanismos de consulta y diálogo permanente con los habitantes de las zonas afectadas por el proyecto. De esta manera, se aseguró la inclusión de las demandas y necesidades de la población en la planificación y ejecución de las acciones.

En el eje económico, se sustentan políticas para fomentar la inversión en la zona y generar empleo. Para ello, se crearon incentivos para atraer a empresarios y se promovió la

Edificio Fuente Versailles Av. 5AN No. 20N-08 Oficina 801 Tel: 660 25 60 – 317 258 0210

E-mail: [ventanillaunica@edru.gov.co](mailto:ventanillaunica@edru.gov.co) Santiago de Cali – Colombia

 <b>EDRU</b> Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana	<b>PLAN ESTRATÉGICO</b>	Código: <b>DOC-DPI-02</b>
	<b>GESTIÓN ASEGURAMIENTO DE LA CALIDAD</b>	Fecha de Emisión: <b>19/05/2025</b>

generación de empleo a través de programas de capacitación y formación técnica para la población local.

En cuanto al eje de infraestructura urbana, se realizó un análisis exhaustivo de las necesidades en materia de transporte, servicios públicos y equipamientos. Se desarrollen planes para mejorar la movilidad, la conectividad y el acceso a servicios básicos, garantizando así la calidad de vida de los habitantes de la zona.

En el eje ambiental, habrá medidas para garantizar la sostenibilidad del proyecto y minimizar su impacto ambiental. Se promovieron prácticas sostenibles y se implementaron políticas de gestión ambiental para garantizar una adecuada gestión de los residuos y la protección de los recursos naturales.

Finalmente, en el eje de transición distrito, se promovió la integración y cohesión entre las distintas áreas y sectores del proyecto. De mecanismos de coordinación y colaboración entre los diferentes actores involucrados en la renovación urbana, garantizando así una gestión eficiente y efectiva del proyecto.


En cuanto a la normativa que sustenta el proceso de renovación urbana, la Constitución Política Colombiana establece que el Estado tiene la obligación de garantizar el derecho a una vivienda adecuada y a un ambiente sano. Además, la Ley 388 de 1997 establece los mecanismos para la planificación y gestión del desarrollo territorial, incluida la renovación urbana. Asimismo, la Ley 152 de 1994 establece el marco para la organización y gestión de los municipios y distritos en Colombia, incluyendo la creación de empresas públicas para la renovación urbana.

En resumen, la transformación de la EMRU en EDRU se basó en una estrategia clara y bien definida en cinco ejes estratégicos: social, económico, infraestructura urbana, ambiental y transición distrito. Esta transformación se realizó en el marco de la Constitución Política Colombiana y las leyes urbanísticas actuales, garantizando así un desarrollo urbano sostenible y equitativo para las comunidades afectadas por el proyecto.

## **2.2. Líneas de Negocio**

La visión desde la gerencia de la EDRU contempla el establecimiento de las bases conceptuales y operativas para que en el 2027 la misma sea reconocida como la Empresa líder en gestión de desarrollo y renovación urbana del Distrito de Santiago de Cali, el suroccidente y Pacífico colombiano. Dicha visión se fundamenta en la eficiencia e innovación de sus procesos, con alto grado de compromiso con el desarrollo sostenible para la ejecución de proyectos de transformación socio-territorial.

El objetivo principal de generar líneas de negocio en la E.D.R.U EICE es contribuir al crecimiento económico de fuentes de financiación y la diversificación de las operaciones de la empresa, que contemplarían actividades tales como:

	<b>PLAN ESTRATÉGICO</b>	Código: DOC-DPI-02
		Versión: 04
	<b>GESTIÓN ASEGURAMIENTO DE LA CALIDAD</b>	Fecha de Emisión: 19/05/2025

- Ofrecer servicios de consultoría en urbanismo, arquitectura, ingeniería, gestión de proyectos y desarrollo urbano, tanto para clientes internos como externos.
- Incluir en el portafolio de servicios la estructuración general de proyectos. Esto permite realizar tanto las actividades de gestor y promotor inmobiliario y urbanístico, como las de un estructurador de proyectos, de eventos y administrador de activos.
- La entrega de proyectos de alta calidad que cumplan con los más altos estándares de diseño, construcción y sostenibilidad. La excelencia en la ejecución de proyectos es fundamental para ganar reconocimiento y confianza.
- El diseño de estrategias de marketing para promover y comercializar proyectos, incluyendo la identificación de públicos objetivos, la creación de campañas de promoción, y la gestión de la relación con clientes potenciales.
- Generar acuerdos comerciales para el mantenimiento de la empresa.


#### 2.2.1. Comercial

### PORTAFOLIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS

#### Líneas de **Negocio**

- 1 Estudios y diseños**
- 2 Gerencia Integral de Proyectos**
- 3 Interventorías**
- 4 Agencia Inmobiliaria**
- 5 Asesoría en Gestión Urbanística**

- 1. Estudios y diseños:** se enfoca en la formulación técnica de estudios previos, diseños arquitectónicos, urbanísticos e ingeniería requeridos para el desarrollo de proyectos urbanos. Incluye análisis de viabilidad, estudios topográficos, geotécnicos, ambientales y estructurales, con enfoque en sostenibilidad, normatividad vigente y pertinencia territorial.
- 2. Gerencia Integral de Proyectos:** esta línea se encarga de la planeación, coordinación, ejecución, monitoreo y control de proyectos urbanos desde su

	<b>PLAN ESTRATÉGICO</b>	Código: DOC-DPI-02
		Versión: 04
	<b>GESTIÓN ASEGURAMIENTO DE LA CALIDAD</b>	Fecha de Emisión: 19/05/2025

concepción hasta su entrega final. Aplica metodologías modernas de gestión para asegurar el cumplimiento de los objetivos en términos de alcance, tiempo, costo y calidad.

3. **Interventorías:** corresponde a la supervisión técnica, administrativa, financiera, jurídica y ambiental de obras civiles, diseños, consultorías o contratos de obra pública. Garantiza que se cumplan los estándares de calidad, los tiempos establecidos y el adecuado uso de los recursos públicos.
4. **Agencia Inmobiliario:** encargada de la gestión, administración, promoción, comercialización y valorización de bienes inmuebles públicos o privados. Incluye procesos de compra, venta, arriendo, avalúos y administración fiduciaria, en articulación con el desarrollo urbano de la ciudad.
5. **Asesoría en gestión urbanística:** Prestar servicios de orientación y asistencia técnica en normativas urbanísticas, formulación de instrumentos de planificación, trámites urbanísticos y articulación con entidades de planeación y control.


### 2.2.2. Alianzas Estratégicas

Las alianzas se materializan mediante convenios/contratos interadministrativos y/o negocios jurídicos de mejora continua y adaptativa, los cuales requieren un enfoque integral, liderazgo comprometido y participación activa de todos los miembros de la empresa.

El objetivo de la EDRU es mejorar la capacidad de la organización para cumplir con su misionalidad, alcanzar los objetivos estratégicos y generar un impacto positivo en la sociedad, entregando proyectos, obras de desarrollo y renovación urbana como resultado de los referidos convenios/contratos y/o negocios Jurídicos que reflejan a nivel distrital, un espacio público adecuado según las necesidades de la comunidad cumpliendo las normas vigentes.

Las alianzas materializadas a través de contratos/convenios interadministrativos y/o negocios jurídicos son fundamentales para la gestión de proyectos estratégicos de renovación urbana, ya que definen los alcances, objetivos, actividades, entregables, recursos y responsabilidades asociadas a cada proyecto. Lo anterior garantiza una ejecución eficaz y exitosa de los proyectos planteados en el plan de desarrollo del Alcalde Alejandro Eder, siempre y cuando la situación fiscal y administrativa lo permita.

Para mejorar el espacio público que beneficie a la comunidad, es esencial que la EDRU propenda por la celebración de convenios/contratos interadministrativos y/o negocios jurídicos, estableciendo relaciones comerciales sólidas, protegiendo los intereses y activos culturales, definiendo las responsabilidades y condiciones comerciales, y facilitando la gestión eficiente de proyectos y operaciones.

	<b>PLAN ESTRATÉGICO</b>	Código: DOC-DPI-02
		Versión: 04
	<b>GESTIÓN ASEGURAMIENTO DE LA CALIDAD</b>	Fecha de Emisión: 19/05/2025

## 2.3. Desarrollo Técnico

### 2.3.1. Proyectos

El propósito de la variable de alianzas estratégicas contempla la gestión de acuerdos para la puesta en marcha de los proyectos de desarrollo y renovación urbana.

Las alianzas se materializan mediante convenios/contratos interadministrativos y/o negocios jurídicos de mejora continua y adaptativa, los cuales requieren un enfoque integral, liderazgo comprometido y participación activa de todos los miembros de la empresa.

El objetivo de la EDRU es mejorar la capacidad de la organización para cumplir con su misionalidad, alcanzar los objetivos estratégicos y generar un impacto positivo en la sociedad, entregando proyectos y obras de desarrollo y renovación urbana como resultado de los referidos convenios/contratos y/o negocios Jurídicos que reflejen a nivel distrital, un espacio público adecuado según las necesidades de la comunidad cumpliendo las normas vigentes.

Estos acuerdos se encuentran sujetos a la disponibilidad fiscal de los organismos que, por competencia deben adelantar intervenciones de orden presupuestal y administrativo de los proyectos. El rol de liderazgo que ejercerá la E.D.R.U. busca articular esfuerzos y consolidar actividades para que se apunte a intervenciones de gran dimensión.

El indicador del Plan de Desarrollo Distrital es las Estrategias de innovación institucional para la diversificación del portafolio de servicios implementadas, que comprende el fortalecimiento institucional y las líneas de negocio.


### 3.0. ¿Cómo lo vamos a lograr? – Propuesta de valor

Se incorpora a este documento una matriz que establece la estrategias y actividades a través de las cuales se va a operar el plan estratégico y se hará seguimiento a las metas institucionales. Anexo No.2.

### 4.0. Seguimiento, Evaluación y Control

En cumplimiento a las políticas institucionales, la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana EDRU E.I.C.E., tiene un plan de seguimiento y control al Plan estratégico desde el cual se mide el cumplimiento bajo una revisión de sus objetivos y estrategias.

Cada indicador con sus respectivos soportes tendrá una ficha técnica con la información y explicación detallada del mismo, incluyendo las unidades de medida, el año base para referencia, las fuentes, las metas anuales, los responsables de la información, su codificación y en general toda la metodología de evaluación y seguimiento del indicador.

 <b>EDRU</b> Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana	<b>PLAN ESTRATÉGICO</b>	Código: DOC-DPI-02
	<b>GESTIÓN ASEGURAMIENTO DE LA CALIDAD</b>	Fecha de Emisión: 19/05/2025

Este modelo de gestión que mide los resultados institucionales por contribución involucra directa o indirectamente a todas las áreas de la EDRU dentro de un proceso de planeación de acuerdo con niveles de mando y responsabilidad, integrando las tareas que van a contribuir al desarrollo y cumplimiento de los objetivos estratégicos de acuerdo con sus propios planes de acción.

El seguimiento de este sistema se realizará por medio del Comité Institucional de Gestión y Desempeño, como eventos facilitadores aplicados al proceso de toma de decisiones de cara al logro de cada estrategia.

### 5.0. **Propiedad intelectual**

### 6.0. **Referencias bibliográficas**

1. Andía Valencia, W. (2016). Enfoque metodológico para los objetivos estratégicos en la planificación del sector público. *Industrial Data*, 19(1), 28. <https://doi.org/10.15381/idata.v19i1.12534>
2. Arranz, A. (1995). *Planeación estratégica integral*. 264. [https://sistemas.fcencias.unam.mx/~aar/libros/Planeacion estratégica integral.pdf](https://sistemas.fcencias.unam.mx/~aar/libros/Planeacion%20estrategica%20integral.pdf)
3. Bojorquéz, M., & Pérez, A. (2016). *Planeación estratégica*. Serie Gran Biblioteca Empresarial-Prentice Hall, 1–15.
4. Hernández, L. F. (2020). Mapas estratégicos ¿Qué es? 1–2. [www.sinergium-sgh.com](http://www.sinergium-sgh.com)