Contrato Interadministrativo 084 de 2.009 – Alcaldía de Bucaramanga – UIS.

"ASESORAR EL PROCESO DE IMPLEMENTACIÓN DE LA CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN COMO HERRAMIENTA DE FINANCIACIÓN DE OBRAS DE INTERÉS PÚBLICO EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA".

ALCALDÍA DE BUCARAMANGA

INFORME DE 2010

Universidad Industrial de Santander

ESCUELA DE INGENIERIA Civil

Gestión y Optimización de Sistemas

2010

Ciudad Universitaria, Teléfonos: 6344000 ext.2411 – 2495. Fax: 6320744
eic.geomatica@uis.edu.co
Bucaramanga, Colombia

Tabla de Contenido

Pag.

1. INFORMACIÓN BÁSICA DEL CONTRATO 24

1.1 CONDICIONES ACTUALES DEL CONTRATO 24

1.2 ALCANCE DEL CONTRATO 25

2. ENFOQUE METODOLÓGICO 28

2.1 MARCO DE REFERENCIA 28

2.2 ACTIVIDADES DEL PROYECTO 30

2.3 ORGANIGRAMA DEL PROYECTO 34

3. ACTIVIDADES DEL PROYECTO 37

3.1 REVISIÓN DE LA NORMATIVIDAD MUNICIPAL SOBRE ESTE ASPECTO, ACUERDOS EXISTENTES SOBRE EL TEMA. 37

3.1.1 ALCANCE DE LA REVISIÓN DE LA NORMATIVIDAD MUNICIPAL SOBRE ESTE ASPECTO, ACUERDOS EXISTENTES SOBRE EL TEMA. 37

3.1.2 METODOLOGÍA 37

3.1.2.1 Desarrollo Jurídico de la Contribución de Valorización en Colombia 38

3.1.2.1.1 Ley 25 de 1921 38

3.1.2.1.2 Ley 89 de 1936 39

3.1.2.1.3 Ley 195 de 1936 39

3.1.2.1.4 Ley 113 de 1937 40

3.1.2.1.5 Ley 63 de 1938 40

3.1.2.1.6 Ley 1A de 1943 40

3.1.2.1.7 Decreto 1604 de 1966 Legislación permanente a través de la Ley 48 de 1.968 41

3.1.2.2 Creación del impuesto de valorización en Bucaramanga 43

3.2 ELABORACIÓN DE ESTATUTO DE LA CONTRIBUCIÓN POR VALORIZACIÓN. 46

3.2.1 ALCANCE DE LA ELABORACIÓN DEL ESTATUTO DE LA CONTRIBUCIÓN POR VALORIZACIÓN 46

3.2.2 METODOLOGÍA 46

3.2.2.1. Propuesta de Estatuto de Valorización Municipal 46

3.3 DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA, Y MANUAL DE FUNCIONES. 50

3.3.1 ALCANCE DE LA DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA, Y MANUAL DE FUNCIONES. 51

3.3.2 METODOLOGÍA 51

3.3.2.1. Propuesta de Estructura administrativa y manual de funciones 51

3.4 REVISIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL, CON EL PROPÓSITO DE DETERMINAR LAS FUENTES DE FINANCIACIÓN DE LOS PROYECTOS COMO CUALES PROYECTOS VIALES ESTÁN CONTEMPLADOS EN EL MISMO, INSCRIPCIÓN DE PROYECTOS EN EL BANCO DE PROYECTOS DE INVERSIÓN 53

3.4.1 ALCANCE DE LA REVISIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL, CON EL PROPÓSITO DE DETERMINAR LAS FUENTES DE FINANCIACIÓN DE LOS PROYECTOS COMO CUALES PROYECTOS VIALES ESTÁN CONTEMPLADOS EN EL MISMO, INSCRIPCIÓN DE PROYECTOS EN EL BANCO DE PROYECTOS DE INVERSIÓN. 53

3.4.2 METODOLOGÍA 54

3.4.2.1 Banco de Proyectos de Inversión 54

3.4.2.1.1 Marco Legal 55

3.4.2.2 Plan Operativo Anual de Inversión 56
3.4.2.3 Marco Fiscal a Mediano Plazo 56
3.4.2.3.1 Lineamientos 56
3.4.2.3.2 Los Ingresos 57
3.4.2.3.3 Los Gastos 57
3.4.2.3.4 Inversión 57
3.4.2.4 Estructura Plan de Desarrollo Municipal 58
3.4.2.4.1. Proyectos estratégicos (megaproyectos) 58
3.4.2.4.1.1 Plan de renovación urbana 58
3.4.2.4.1.1.1 Plan Piloto de Renovación Urbana La Concordia 58
3.4.2.4.1.1.2. Plan Centro. 59
3.4.2.4.1.1.3. Plan Parcial Barrio Gaitán. 59
3.4.2.4.1.1.4. Plan Parcial de Renovación Urbana “San Francisco” – Calzado de Bucaramanga. 60
3.4.2.4.2. Sistema Integrado de Transporte Masivo - STIM 60
3.4.2.4.2.1. Metrolínea 60
3.4.2.4.2.2. Transporte por Sistema de Cable (Cablelínea) 60
3.4.2.4.3. Concesión ZMB 61
3.4.2.4.4. Proyectos de Interés Vial Metropolitano 61
3.4.2.4.4.1. Anillo Vial Externo Metropolitano 61
3.4.2.4.4.2. Troncal Metropolitana Norte-Sur 62
3.4.2.4.5. Parques Lineales 62
3.4.2.4.6. Control de la Erosión y Gestión del Riesgo 63
3.4.2.4.7. Plaza de los Artistas 63
3.4.2.4.8. Aquaparque (Parque del Agua) 63

3.4.2.4.9. Casa Luis Perú de la Croix..... 64

3.4.2.4.10. Escuela de Artes y Oficios de Bucaramanga..... 64

3.4.2.4.11. Sistema de Gestión de la Calidad del Municipio de Bucaramanga..... 64

3.4.2.4.12. Centro Integral de Información Municipal..... 64

3.4.2.4.13. Embalse de Bucaramanga..... 64

3.4.2.5. Estrategia Financiera Contenido del Plan de Inversiones. 66

3.4.2.5.1 Estrategias y Políticas de Financiación..... 66

3.4.2.5.2 Recusos Contigentes 67

3.4.2.5.2.1 Instrumentos del Plan..... 68

3.4.2.5.2.2 Programación, Elaboración y Ejecución de los Presupuestos Plurianuales. 68

3.4.2.5.2.3 Requisitos para Ejecución Presupuestal de Programas y Proyectos. 68

3.4.2.5.2.4 Relación del Plan 68

3.4.2.5.2.5 Certificados de Disponibilidad Presupuestal. 69

3.4.2.6 Conclusión..... 69

3.5 ELABORACIÓN DE PROYECTOS DE ACUERDOS PARA LA APROBACIÓN ANTE EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL Y SUSTENTACIÓN EN COMISIONES, PARA LA CREACIÓN DE LA ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA, COMO A SU VEZ PARA EL ESTATUTO DE VALORIZACIÓN..... 69

3.5.1 ALCANCE DE LA ELABORACIÓN DE PROYECTOS DE ACUERDOS PARA LA APROBACIÓN ANTE EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL Y SUSTENTACIÓN EN COMISIONES, PARA LA CREACIÓN DE LA ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA, COMO A SU VEZ PARA EL ESTATUTO DE VALORIZACIÓN. 70

3.5.2 METODOLOGÍA..... 70

3.6 EVALUACIÓN Y VIABILIDAD DE LOS PROYECTOS A EJECUTAR, PARA DETERMINAR AQUELLOS QUE SON VIABLES POR ESTE SISTEMA. 71

3.6.1 ALCANCE DE LA EVALUACIÓN Y VIABILIDAD DE LOS PROYECTOS A EJECUTAR, PARA DETERMINAR AQUELLOS QUE SON VIABLES POR ESTE SISTEMA. 71

3.6.2 METODOLOGÍA..... 71

3.7 ESTUDIO DE PREFACTIBLIDAD DE LOS PROYECTOS SELECCIONADOS. 72

3.7.1 ALCANCE ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD DE LOS PROYECTOS SELECCIONADOS..... 73

3.7.2 METODOLOGÍA..... 74

3.7.3 ESTUDIO DE PRE FACTIBILIDAD DE LOS PROYECTOS SELECCIONADOS, DESCRIPCIÓN GENERAL DE LOS PROYECTOS 74

3.7.3.1 Aspectos Generales 74

3.7.3.1.1 Intersección Mesón de los Búcaros 76

3.7.3.1.1.1 Localización del Proyecto..... 76

3.7.3.1.1.2 Descripción del Proyecto..... 77

3.7.3.1.1.3 GESTION AMBIENTAL..... 84

3.7.3.1.1.3.1 GEOLOGIA 85

3.7.3.1.1.3.2 USO DEL SUELO 86

3.7.3.1.1.3.2 ESPECIES ARBOREAS DEL AREA DEL PROYECTO 86

|3.7.3.1.2 Intersección Neomundo 86

3.7.3.1.2.1 Localización del Proyecto..... 86

3.7.3.1.2.2 Descripción del Proyecto..... 88

3.7.3.1.3 Intersección Carrera 15 por Avenida Quebrada Seca 92

3.7.3.1.3.1 Localización del Proyecto..... 92

3.7.3.1.3.2 Descripción del Proyecto..... 93

3.7.3.1.3.3 GESTIÓN AMBIENTAL 98
3.7.3.1.3.3.1 GEOLOGIA 98
3.7.3.1.3.3.2 USO DEL SUELO 99
3.7.3.1.3.3.3 ESPECIES ARBOREAS DEL AREA DEL PROYECTO 99
3.7.3.1.4 PROYECTO VIAL CALLE 54-56, CONEXIÓN SECTOR ORIENTE-OCCIDENTE, OCCIDENTE - ORIENTE 99
3.7.3.1.4.1 Localización del Proyecto 100
3.7.3.1.4.2 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO 100
3.7.3.1.4.3 GESTION AMBIENTAL 102
3.7.3.1.4.3.1 USO DEL SUELO 103
3.7.3.1.4.3.2 ESPECIES ARBOREAS DEL AREA DEL PROYECTO 103
3.7.4 ZONA DE CITACIÓN 104
3.7.4.1 Definición de zona de citación. 104
3.7.4.2 Criterios para delimitar la zona de citación. 104
3.7.4.3 Identificación del proyecto objeto de estudio. 105
3.7.4.4 Visita a la zona del proyecto. 105
3.7.4.5 Investigación socioeconómica. 105
3.7.4.6 Consulta de normas y usos de tierra. 106
3.7.4.7 Preexistencia del cobro de valorización 106
3.7.4.8 Métodos para la delimitación de una zona de citación. 107
3.7.4.8.1 Método de los accidentes naturales. 108
3.7.4.8.2 Método del margen del transporte. 108
3.7.4.8.3 Métodos alternativos al margen del transporte. 109
3.7.4.8.3.1 Beneficio Medio 109
3.7.4.8.3.2 Renta Territorial Media 109

3.7.4.8.3.3 Frontera Económica 109
3.7.4.8.3.4 Tendencia de los precios de tierra 110
3.7.4.8.4 Método de la indiferencia de los costos de transporte. 110
3.7.4.8.5 Método del doble avalúo. 110
3.7.4.9 Limites de la zona citación del proyecto. 111
3.7.5 COMPOSICIÓN SOCIO ECONÓMICA DE LA ZONA DE CITACIÓN 115
3.7.5.1 Usos de la tierra. 115
3.7.5.2 Uso Residencial. 115
3.7.5.3 Uso Comercial. 117
3.7.5.4 Uso Múltiple. 117
3.7.5.5 Uso Dotacional. 118
3.7.5.6 Uso Industrial. 118
3.7.5.7 Zonas Verdes. 119
3.7.6 ESTUDIO SOCIOECONÓMICO 121
3.7.6.1 Antecedentes 121
3.7.6.2 Justificación. 121
3.7.6.3 Formulación del problema. 122
3.7.6.4 Objetivos 122
3.7.6.4.1 Objetivo General 122
3.7.6.4.2 Objetivos específicos 122
3.7.6.5 Población 122
3.7.6.6 Calculo de la muestra. 122
3.7.6.6.1 Muestreo para propietarios de predios 123
3.7.6.6.2 Metodología de recolección de datos 124
3.7.6.6.3 Tipo de Investigación 124

3.7.6.7 Método de Recolección de Datos 124
3.7.6.8 Diseño del cuestionario. 125
3.7.6.8.1 Formulario Encuesta. 125
3.7.6.9 Dificultades para la Recolección. 125
3.7.6.10 Aciertos en la Recolección. 126
3.7.7 ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS OBTENIDOS EN LA ENCUESTA 126
3.7.7.1 Características socio demográficas de la población encuestada 126
3.7.7.2 Análisis de Encuesta 127
3.7.8 CAPACIDAD DE PAGO. 152
3.7.8.1 Núcleos urbanos 154
3.7.8.1.1 Ingresos para los núcleos urbanos 154
3.7.8.2 Evaluación Socioeconómica. 162
3.7.8.3 Egresos núcleos urbanos. 163
3.7.8.4 Capacidad de pago en los predios de Uso Residencial. 167
3.7.8.5 Capacidad de pago en los predios de Uso Comercial y demás Usos. 168
3.7.8.6 Capacidad de Pago Uso Servicios 168
3.7.8.7 Capacidad de Pago Uso Comercial 170
3.7.8.8 Capacidad de Pago Uso Industrial 171
3.7.8.9 Capacidad de Pago Uso Financiero 172
3.7.8.10 Capacidad de Pago Uso Educación 173
3.7.8.11 Capacidad de pago Uso Lotes 174
3.7.8.12 Capacidad total de pago de la zona de citación. 175
3.7.8.13 CAPACIDAD TOTAL DE PAGO POR PROYECTO 175
3.7.9 BENEFICIOS GENERADOS POR LA OBRA 178
3.7.9.1 Generalidades 178

3.7.9.2 La Plusvalía. 179
3.7.9.2.1 Definición de Plusvalía 179
3.7.9.2.2 Marco Jurídico 179
3.7.9.2.3 La Tierra. 180
3.7.9.2.4 Valores comerciales de la tierra. 181
3.7.9.2.5 Definiciones concernientes a las zonas homogéneas. 181
3.7.9.2.6 Zona homogénea física. 182
3.7.9.2.7 Zona homogénea Geoeconómica 182
3.7.9.3 Avalúos por zonas homogéneas geoeconómicas 182
3.7.9.4 Avalúos realizados por peritos para determinar los nuevos precios de las zonas homogéneas de la zona de influencia 184
3.7.9.4.1 Mercado inmobiliario en la zona de citación. 191
3.7.9.5 Calculo de la Plusvalía generada por el proyecto. 194
3.7.9.5.1 Antecedentes 194
3.7.9.5.2 Metodología: 194
3.7.9.5.3 Componentes del precio actual de la tierra. 195
3.7.9.5.4 Infraestructura Vial 196
3.7.9.5.5 Usos Actuales y Potenciales. 196
3.7.9.5.6 Incremento del componente del precio futuro debido a los proyectos. 197
3.7.9.5.6.1 Incremento del componente del precio futuro debido a la ejecución del INTERCAMBIADOR VIAL MESÓN DE LOS BÚCAROS. 198
3.7.9.5.6.1.1 Precio futuro INTERCAMBIADOR VIAL MESÓN DE LOS BÚCAROS. 198
3.7.9.5.6.1.2 Determinación del incremento del valor de la tierra debido al INTERCAMBIADOR MESÓN DE LOS BÚCAROS 200

3.7.9.5.6.2 Incremento del componente del precio futuro debido a la ejecución del Intercambiador Vial de NEOMUNDO 203
3.7.9.5.6.2 .1 Precio futuro INTERCAMBIADOR VIAL DE NEOMUNDO 203
3.7.9.5.6.2.2 Determinación del incremento del valor de la tierra debido al proyecto de construcción del intercambiador Vial “NEOMUNDO” 205
3.7.9.5.6.3 Incremento del componente del precio futuro debido a la ejecución del proyecto INTERCAMBIADOR QUEBRADASECA-K15 209
3.7.9.5.6.3.1 Precio futuro intercambiador QUEBRADASECA-K15 209
3.7.9.5.6.3.2 Determinación del incremento del valor de la tierra debido al proyecto de construcción del intercambiador Vial QUEBRADASECA –K15 210
3.7.9.5.6.4 Determinación del Incremento del valor de la tierra debido al proyecto vial calle 54-56, conexión sector oriente- occidente, occidente - oriente 214
3.7.9.5.6.4.1 Precio futuro proyecto vial calle 54-56, conexión sector oriente-occidente, occidente - oriente 214
3.7.9.5.6.4.2 Determinación del incremento del valor de la tierra debido al proyecto vial calle 54-56, conexión sector oriente- occidente, occidente - oriente 216
3.7.9.5.7 Plusvalía total generada por la construcción de las obras que hacen parte del proyecto Plan vial Bucaramanga Competitiva para el mejoramiento de la movilidad 220
3.7.10 MONTO DISTRIBUIBLE 222
3.7.10.1 Definición. 222
3.7.10.2 Costos totales de la construcción de las obras viales proyectos del “Plan vial Bucaramanga Competitiva para el mejoramiento de la movilidad ” 223
3.7.10.8 Resumen de costos. 227
3.7.11 EVALUACION ECONOMICA DEL PROYECTO 228
3.7.11.1 Relación Beneficio – Costo 228

3.7.11.1.1 Beneficio 229

3.7.11.1 .2 Costos 229

3.7.11.2 Evaluación de La Relación Capacidad De Pago/Costo. 230

3.7.11.3 Capacidad de Pago (Uso Residencial + Otros usos) 230

3.7.11.4 Costos 231

3.8 SOCIALIZACIÓN DE LOS PROYECTOS ANTE LA COMUNIDAD 232

3.8.1 ALCANCE SOCIALIZACIÓN DE LOS PROYECTOS ANTE LA COMUNIDAD. 232

3.8.2 METODOLOGÍA 232

3.9 ELABORACIÓN Y SUSTENTACIÓN DEL PROYECTO DE ACUERDO PARA LA DECRETACIÓN DE LAS OBRAS POR EL SISTEMA DE VALORIZACIÓN. 233

3.9.1 ALCANCE DE LA ELABORACIÓN Y SUSTENTACIÓN DEL PROYECTO DE ACUERDO PARA LA DECRETACIÓN DE LAS OBRAS POR EL SISTEMA DE VALORIZACIÓN. 233

3.9.2 METODOLOGÍA 233

3.10 ELABORACIÓN Y SUSTENTACIÓN DEL PROYECTO DE ACUERDO PARA LA DECLARACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO DE LOS PREDIOS NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LOS PROYECTOS. 234

3.10.1 ALCANCES DE LA ELABORACIÓN Y SUSTENTACIÓN DEL PROYECTO DE ACUERDO PARA LA DECLARACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO DE LOS PREDIOS NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LOS PROYECTOS 234

3.10.2 METODOLOGÍA 234

3.11 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES. 235

3.12 BIBLIOGRAFIA 237

TABLA DE ANEXOS

ANEXO 1 238

ANEXO 2 274

ANEXO 3 449

LISTA DE TABLAS

Pag.

Tabla 1. Datos coordinadores 36

Tabla 2. Zona de citación participación por sector 114

Tabla 3. Distribución uso residencial 116

Tabla 4. Resumen de usos en la zona de citación 119

Tabla 5. Distribución de la muestra por estratos 123

Tabla 6. Estrato 127

Tabla 7. Tiempo de tenencia 128

Tabla 8. Destino del predio 129

Tabla 9. Tenencia de deuda 130

Tabla 10. Tipo de deuda 131

Tabla 11. Tiempo para cancelar deuda 132

Tabla 12. Deuda Actual 133

Tabla 13. Integrantes grupo familiar 134

Tabla 14. Aportantes del grupo familiar 134

Tabla 15. Actividad económica de aportantes 134

Tabla 16. Gastos bienes y servicios 135

Tabla 17. Gastos Vivienda 136

Tabla 18. Ingreso familiar mensual 137

Tabla 19. Ingresos por Estrato 139

Tabla 20. Otros Predios 141

Tabla 21. Calificación de la malla vial 143

Tabla 22. Aspectos dificultan movilidad 144

Tabla 23. Alternativas de solucionar 145

Tabla 24. Falta construir vías e intercambiadores 146

Tabla 25. Contribución por valorización 148

Tabla 26. Contribución por valorización estratificada 149

Tabla 27. Contribución por valorización contra Ingreso Mensual 150

Tabla 28. Contribución por valorización contra posesión otros predios 151

Tabla 29. Ocupados 2002 a marzo 2009 155

Tabla 30. Tasa de ocupación Colombia incluyendo Bucaramanga 2002 a marzo 2009 155

Tabla 31. Indicadores empleo Bucaramanga 159

Tabla 32. Ingreso por estrato Bucaramanga 161

Tabla 33. Egresos composición gastos de las familias 165

Tabla 34. Cuadro gasto medio total según estrato socioeconómico Colombia 165

Tabla 35. Cuadro .Estructura de gastos Hogares Bucaramanga Según encuesta Socioeconómica 2009 166

Tabla 36. Capacidad de pago uso residencial/mes 167

Tabla 37. Capacidad de pago uso residencial/año 167

Tabla 38. Máxima capacidad de pago para uso residencial en 5 años 168

Tabla 39. Capacidad de pago servicios 169

Tabla 40. Capacidad de pago para uso servicios por año. 169

Tabla 41. Máxima capacidad de pago para uso servicios en 5 años 169

Tabla 42. Capacidad de pago uso comercial 170

Tabla 43. Capacidad de pago para uso comercial por año. 170

Tabla 44. Máxima capacidad de pago para uso comercial en 5 años. 170

Tabla 45. Capacidad de pago uso industrial 171

Tabla 46. Capacidad de pago para uso industrial por año 171

Tabla 47. Máxima capacidad de pago para uso industrial en 5 años 171

Tabla 48. Capacidad de pago uso financiero 173

Tabla 49. Capacidad de pago para uso financiero por año. 173

Tabla 50. Máxima capacidad de pago para uso financiero en 5 años. 173

Tabla 51. Capacidad de pago uso educación 173

Tabla 52. Capacidad de pago para uso educación por año. 174

Tabla 53. Máxima capacidad de pago para uso educación en 5 años 174

Tabla 54. Capacidad de pago para uso lote por año. 174

Tabla 55. Máxima capacidad de pago para uso lote en 5 años. 174

Tabla 56. Capacidad zona de citación 175

Tabla 57. CAPACIDAD DE PAGO PROYECTO MESON 176

Tabla 58. CAPACIDAD DE PAGO PROYECTO NEOMUNDO 176

Tabla 59. CAPACIDAD DE PAGO PROYECTO QUEBRADASECA 177

Tabla 60. CAPACIDAD DE PAGO PROYECTO CALLE 56. 177

Tabla 61. Municipio: Bucaramanga Zona: Urbana 183

Tabla 62. AVALÚOS 185

Tabla 63. Multiplicador 192

Tabla 64. Valores Comerciales IGAC, Multiplicador 193

Tabla 65. Componente del valor de la tierra 196

Tabla 66. Foco valorización Intercambiador Mesón de los Búcaros 199

Tabla 67. Zonas de plusvalía Mesón de los Búcaros 202

Tabla 68. Calculo De La Plusvalía Generada Por La Construcción Del Intercambiador Vial "MESÓN DE LOS BÚCAROS" 202

Tabla 69. Foco valorización Intercambiador Neomundo 204

Tabla 70. Zonas de plusvalía Neomundo 207

Tabla 71. Calculo De La Plusvalía Generada Por La Construcción Del Intercambiador Vial "NEOMUNDO". 208

Tabla 72. Foco valorización Intercambiador Avenida quebrada seca –Diagonal 15 209

Tabla 73. Zonas Plusvalía Quebrada seca- K 15 212

Tabla 74. Calculo De La Plusvalía Generada Por La Construcción Del Intercambiador Vial QUEBRADASECA –K15. 213

Tabla 75. Foco Valorización proyecto vial calle 54-56, conexión sector oriente- occidente, occidente - oriente 215

Tabla 76. Zonas Plusvalía proyecto vial calle 54-56, conexión sector oriente- occidente, occidente - oriente 218

Tabla 77. Calculo De La Plusvalía Generada Por La Construcción proyecto vial calle 54-56, conexión sector oriente- occidente, occidente - oriente..... 219

Tabla 78. Plusvalía Total Proyectos..... 220

Tabla 79 Costos totales de la construcción de las obras viales intercambiador vial MESON DE LOS BUCAROS..... 224

Tabla 80 Costos totales de la construcción de las obras viales intercambiador vial NEOMUNDO 224

Tabla 81 Costos totales de la construcción de las obras viales “Intercambiador Vial de AVENIDA QUEBRASASECA- DIGONAL 15” 226

Tabla 82 Costos totales de la construcción de “Proyecto vial calle 54-56, conexión sector oriente- occidente, occidente - oriente ” 226

Tabla 83 Costos Del Proyecto 227

Tabla 84 Beneficio Total = Beneficio Mesón de los Búcaros + Beneficio Neomundo + Beneficio AV Quebradaseca + Beneficio proyecto vial calle 54-56, conexión sector oriente-occidente, occidente - oriente 229

LISTA DE FIGURAS

Pag.

Figura 1. Organigrama 35

Figura 2 .Localización geográfica de la ciudad de Bucaramanga. 75

Figura 3. Localización general de intersección de Mesón de los Búcaros 76

Figura 4. Área de influencia inmediata del proyecto 77

Figura 5. Planta general del intercambiador 78

Figura 6. Diseño en niveles de la intersección 79

Figura 7. Vista general del proyecto 79

Figura 8. Corte Transversal Glorieta y Túneles Vista al Norte 80

Figura 9. Planta general de espacio público 80

Figura 10. Anfiteatro al aire libre 81

Figura 11. Locales comerciales 82

Figura 12. Paso peatonal subterráneo 82

Figura 13. Paso peatonal elevado 83

Figura 14. Plazoletas de acceso 83

Figura 15. Vista general proyecto urbanístico 84

Figura 16. Localización general de intersección de Neomundo 87

Figura 17. Área de influencia inmediata del proyecto 87

Figura 18. Sección transversal vía sobre puente 88

Figura 19. Planta general proyecto 89

Figura 20. Planta general proyecto 90

Figura 21. Zona 1 plaza elevada..... 90

Figura 22. Zona 2 plaza elevada..... 91

Figura 23. Zona 3 plaza elevada..... 91

Figura 24. Localización general del proyecto 92

Figura 25. Área de influencia inmediata del proyecto..... 93

Figura 26. Sección transversal vía sobre puente 94

Figura 27. Sección transversal puente..... 94

Figura 28. Vista general espacios funcionales 95

Figura 29. Vista general plazoleta..... 96

Figura 30. Integración plazoleta – áreas funcionales 1 96

Figura 31. Integración plazoleta – áreas funcionales 2 97

Figura 32. Vista general del proyecto..... 97

Figura 33. Localización general del proyecto 100

Figura 34. Área de influencia del análisis..... 101

Figura 35. Predios por sector..... 115

Figura 36. Porcentaje usos por estrato 116

Figura 37. Usos 120

Figura 38. Predios por estrato..... 124

Figura 39. Distribución porcentual estrato 127

Figura 40. Distribución porcentual tiempo de tenencia 128

Figura 41. Distribución porcentual Destino del predio 129

Figura 42. Distribución porcentual tipo de deuda 131

Figura 43. Distribución porcentual tiempo para cancelar deuda 132

Figura 44. Distribución porcentual deuda actual 133

Figura 45. Distribución porcentual Actividad económica de aportantes 135

Figura 46. Distribución porcentual gastos bienes y servicios 136

Figura 47. Distribución porcentual gastos vivienda 137

Figura 48. Distribución porcentual ingreso familiar mensual 138

Figura 49. Ingreso familiar 138

Figura 50. Ingresos por estrato 140

Figura 51. Ingreso familiar por estrato 140

Figura 52. Distribución porcentual otros predios 142

Figura 53. Distribución porcentual de otras localizaciones 142

Figura 54. Distribución de porcentual de calificación de la malla vial 143

Figura 55. Distribución porcentual aspectos dificulta movilidad vial 144

Figura 56. Distribución porcentual Alternativa solución 146

Figura 57. Distribución porcentual Falta construir vías e intercambiadores 147

Figura 58. Distribución porcentual Contribución por valorización 148

Figura 59. Distribución porcentual Contribución por valorización estratificada 149

Figura 60. Distribución porcentual Contribución por valorización contra Ingreso Mensual 150

Figura 61. Distribución porcentual Contribución por valorización contra posesión otros predios 151

Figura 62. Tasa de Ocupación en Colombia 7 Principales ciudades incluyendo Bucaramanga 154

Figura 63. Empleo por posición Ocupacional 7 Áreas Metropolitanas incluyendo Área Metropolitana de Bucaramanga 156

Figura 64. Empleo Urbano por ramas de actividad económica incluyendo Bucaramanga 157

Figura 65.Tasa de desempleo en Colombia 7 Principales ciudades incluyendo Bucaramanga 157

Figura 66. Tasa de Desempleo 2002-2008 158

Figura 67. Tendencia 2001-2007 159

Figura 68. Ingreso familiar mensual por estrato 161

Figura 69. Ingreso por estrato Bucaramanga 162

Figura 70. Gasto medio total según estrato socioeconómico Colombia 166

Figura 71. Curva de Beneficio Proyecto Mesón de los Búcaros 201

Figura 72. Participación Plusvalía Mesón de los Búcaros 203

Figura 73. Curva de Beneficio Proyecto Neomundo 207

Figura 74. Participación Plusvalía por zonas Neomundo 208

Figura 75. Curva de Beneficio Proyecto Quebrada seca- K15 212

Figura 76. Participación plusvalía Quebrada seca- K15..... 213

Figura 77. Curva de Beneficio proyecto vial calle 54-56, conexión sector oriente-occidente, occidente - oriente 218

Figura 78. Participación Plusvalía proyecto vial calle 54-56, conexión sector oriente-occidente, occidente - oriente 219

Figura 79. Porcentaje Plusvalía por Obras..... 221

1. INFORMACIÓN BÁSICA DEL CONTRATO

En el presente informe se documentan las actividades desarrolladas por la Universidad Industrial de Santander en la ejecución del contrato interadministrativo No. 084 del 17 de Septiembre de 2009, durante el periodo comprendido entre el 19 de Octubre de 2.009 al 30 de Noviembre de 2009.

1.1 CONDICIONES ACTUALES DEL CONTRATO

<table>
<tr><td>Contrato Interadministrativo</td><td>084 de Septiembre de 2009 Municipio de Bucaramanga – UIS</td></tr>
<tr><td>Alcalde Municipal</td><td>Fernando Vargas Mendoza</td></tr>
<tr><td>Rector UIS</td><td>Jaime Alberto Camacho Pico</td></tr>
<tr><td>Supervisor del contrato</td><td>Wilson Motta Rodríguez (resolución No. de 2009)</td></tr>
<tr><td>Objeto</td><td>Contrato Interadministrativo celebrado entre el Municipio de Bucaramanga – Universidad Industrial de Santander para asesorar el proceso de implementación de la contribución de valorización como herramienta de financiación de obras de interés público en el Municipio de Bucaramanga.</td></tr>
<tr><td>Fecha del contrato</td><td>19 de Octubre de 2.009</td></tr>
<tr><td>Valor</td><td>$ 227.464.400</td></tr>
<tr><td>Término de Vigencia</td><td>(4) meses, a partir del acta de inicio</td></tr>
<tr><td>Acta de Inicio</td><td>19 de Octubre de 2009</td></tr>
<tr><td>Fecha de finalización</td><td>18 de Febrero de 2010</td></tr>
<tr><td>Apropiación presupuestal</td><td>CDP: No. de de 2009
<table>
<tr><td>Rubro</td><td>Recurso</td><td>Nombre</td><td>Valor</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>Garantías</td><td>Garantía Única GU 034975 / Aseguradora Confianza
<table>
<tr><td>Amparos</td><td>Desde</td><td>Hasta</td><td>Valor asegurado</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

	Cumplimiento			
	Anticipo			
	Pagos salarios, pre...			

Modificatorios al Contrato	
Actas Parciales	
Acta de pago de anticipo	19 de Octubre de 2009
Valor Anticipo	$ 45.492.880
% anticipo	20%
Acta parcial 01	
Acta parcial 02	
Acta parcial 03	

1.2 ALCANCE DEL CONTRATO

El alcance del contrato comprende las siguientes actividades y productos:

1. Revisión de la normatividad municipal sobre este aspecto, acuerdos existentes sobre el tema
2. Elaboración de estatuto de la contribución por valorización.
3. Definición de la estructura administrativa, y manual de funciones.
4. Revisión del Plan de Desarrollo Municipal, con el propósito de determinar las fuentes de financiación de los proyectos como cuales proyectos viales están contemplados en el mismo, inscripción de proyectos en el banco de proyectos de inversión.
5. Elaboración de proyectos de acuerdos para presentación y aprobación ante el Honorable Concejo Municipal y sustentación en comisiones, para la creación de la estructura administrativa, como a su vez para el estatuto de valorización.

6. Evaluación y viabilidad de los proyectos a ejecutar, para determinar aquellos que son viables por este sistema.

7. Estudio de prefactibilidad de los proyectos seleccionados, el cual incluye:

- Descripción General de los Proyectos:
- Extensión y características generales
- Antecedentes e importancia de las vías
- Localización general
- Determinación y definición de la Zona de citación
- Determinar cualitativa y cuantitativamente los parámetros aplicados para obtener la zona de citación.
- Determinar y delimitar la zona de citación con su área neta.
- Estudio físico y socio económico de la zona de citación.
- Elaboración de encuesta socio-económica.
- La clasificación socio-económica de los predios localizados en la zona de citación.
- Determinación del uso actual del suelo y de los predios
- Determinar los impactos urbanísticos y socio económicos generados por los proyectos.
- Estimación de la capacidad de pago de los propietarios
- Precio promedio actual de la tierra en la zona en estudio
- Determinación de beneficio para los propietarios de los predios que se encuentran dentro del área de citación.
- Identificar las zonas homogéneas de beneficio, conforme a las características urbanísticas y a los usos que se presentan.
- Determinar los puntos de análisis y su localización, determinando los valores de la tierra con las condiciones existentes (Sin Proyectos) y con las mejoras producidas (Con el proyecto) para cada punto de análisis.

- Determinación del monto distribuible
- Evaluación económica del proyecto
- Censo predial actualizado, con la información catastral del 100% de los predios incluidos en la zona de citación.
- Conclusiones y recomendaciones
- Socialización de los proyectos ante la comunidad.
- Elaboración y sustentación del proyecto de acuerdo para la decretación de las obras por el sistema de valorización
- Elaboración y sustentación del proyecto de acuerdo para la declaración de interés público de los predios necesarios para la ejecución de los proyectos.

2. ENFOQUE METODOLÓGICO

2.1 MARCO DE REFERENCIA

Este proyecto tiene como marco de referencia el Plan de Desarrollo Municipal 2008-2011 "Bucaramanga Empresa de Todos", el cual en la parte II – Estrategia General y sus componentes: Fundamentos, Líneas Estratégicas y Proyectos Estratégicos (Megaproyectos); Titulo 1 - Fundamentos del plan de desarrollo, ítem 1.3 El Modelo de Ciudad, reseña que:

"Bucaramanga necesita continuidad en su proceso de desarrollo sostenido, que debemos construir entre todos los ciudadanos alrededor de las estrategias y visión de largo plazo, para que lo cotidiano no nos absorba, para que al adoptar el Plan no se deseche lo anterior, sino que sirva de reflexión e insumo. No obstante los problemas de pobreza, seguridad, movilidad, subempleo e informalidad y limitaciones fiscales, se imponen unas metas ambiciosas que exigen de los Bumangueses trabajar intensamente y establecer acuerdos en torno a puntos fundamentales sobre la Bucaramanga que queremos".

En la búsqueda de este modelo de ciudad el Plan de Desarrollo propone a continuación megaproyectos que propendan por lograr este objetivo de modelo de ciudad. De esta manera en el ítem de V. Gestión Urbana trata la intervención física y social con gestión institucional y participación comunitaria como una estrategia fundamental para promover la equidad territorial, contemplando en sus acciones las siguientes:

Espacio Público.

Renovación Urbana: Centro – La Concordia – Gaitán –San Francisco.

Plan Maestro de Movilidad: estudio que permita integrar los modos de transporte actuales y futuros (SITM-teleférico y ciclorutas) y la optimización del espacio vial existente.

Proyectos de Interés Vial Metropolitano.

De esta revisión de modelo de ciudad nace la necesidad de realizar el presente proyecto que encaja perfectamente en los lineamientos que el liderazgo de la Ciudad busca para una "Bucaramanga Empresa de Todos". Se puede así identificar como un primer paso para la optimización del espacio vial y el ordenamiento territorial se requiere contar con un inventario detallado de lo que se tiene y una identificación de puntos críticos de tráfico, seguido por un plan para su intervención y mejoramiento, así como el diseño de intercambiadores que mejoren la movilidad urbana.

Esta revisión de modelo de ciudad lleva necesariamente al planteamiento de nuevas alternativas financieras para lograr el objetivo de materializar los proyectos planteados en el plan de desarrollo Municipal.

La contribución de valorización constituye en Colombia un avanzado y eficaz sistema financiero de derecho público para la construcción de obras de infraestructuras urbanas y rurales que, además de ser de interés general, producen beneficios específicos sobre determinadas áreas territoriales, con incrementos de valor a la propiedad inmobiliaria.

Sin este medio fiscal, las entidades públicas, especialmente los municipios, no contarían con recursos suficientes para esta clase de obras o tendría que atender a su ejecución con los fondos comunes del presupuesto, en perjuicio de las inversiones en las restantes finalidades de la administración, del servicio público y de los programas de mejoramientos social, dentro del ilimitado campo de las necesidades colectivas que deben satisfacer.

Por otra parte, sino se aplicara la contribución de valorización a las obras previstas por la ley, se fomentaría el enriquecimiento ociosos de los propietarios de los inmuebles beneficiados, a expensas de la comunidad, creándose un desequilibrio grave en las distribuciones del gasto público, que se concentraría en favor de sectores privilegiados. De ahí el hondo contenido de equidad social, que entraña esta contribución y que le da una razón de ser ético- jurídica incuestionable.

Para la implementación de la contribución por valorización en el Municipio de Bucaramanga, como herramienta financiera para la ejecución de obras de interés público que generan beneficios a los inmuebles ubicados en la zona de influencia de las mismas, para lo cual se hace necesario realizar varias actividades previas y muy importantes que permitan alcanzar este objetivo.

Se hace indispensable realizar una evaluación previa de la normatividad existente y vigente a la fecha en el municipio de Bucaramanga para complementarla, modificarla o realizar una nueva propuesta normativa; la elaboración de un estatuto de valorización, como marco jurídico por el cual se han de determinar los alcances y obligaciones entre los beneficiados con los proyectos ejecutados por este sistema y el ente Municipal; definir el organismo administrativo encargado de su manejo; la evaluación y revisión del plan de desarrollo.

Como continuidad a la evaluación de la contribución por valorización como herramienta de financiación es importante realizar una evaluación y viabilidad de los proyectos a ejecutar, para determinar aquellos que son viables por este sistema; una profundización de los proyectos susceptibles de ser financiados por la contribución a través de un estudio de

prefactibilidad, el cual nos llevara a la decretación por parte del honorable concejo municipal.

2.2 ACTIVIDADES DEL PROYECTO

La Universidad plantea la siguiente estructura para el desarrollo del proyecto, orientada por actividades, en la que se pretende dar respuesta oportuna a las necesidades prioritarias de la administración municipal.

Actividad 1 - Revisión de la normatividad municipal sobre este aspecto, acuerdos existentes sobre el tema, Como parte importante en el proceso de determinar las obras a ser financiadas por este sistema como a su vez, de las normas aplicables a la misma, se debe realizar como primera etapa básica y fundamental, la revisión de toda la normatividad existente y vigente a la fecha.

Es pertinente aclarar que el municipio de Bucaramanga, años atrás, contaba con el Departamento Administrativo de Valorización Municipal, que posteriormente fue el transformado en la Secretaria de Valorización y plusvalía, para luego desaparecer en la estructura administrativa municipal

Estos cambios hacen imperiosa la necesidad de realizar una revisión sobre las actuaciones realizadas en estos procesos y determinar que norma o normas municipales se encuentran vigentes o si por el contrario se hace necesaria su implementación o actualización según sea el caso.

Actividad 2 - Elaboración de estatuto de la contribución por valorización. El estatuto de la Contribución de valorización, es el marco jurídico por el cual se han de determinar los alcances y obligaciones entre los beneficiados con los proyectos ejecutados por este sistema y el ente Municipal.

Se debe establecer con claridad en este acto legislativo del orden municipal, los conceptos generales, hechos generadores, sujetos activos, pasivos, base gravable, inmuebles exentos, no gravables, régimen especiales, distribución y ejecución de obras, requisitos de decretación, resolución decretadora, ejecución de las obras, entrega y liquidación de las mismas, entre otros temas.

Actividad 3 – Definición de la estructura administrativa, y manual de funciones. Los municipios, al establecer y reglamentar la aplicación de la contribución de valorización por medio de acuerdos de los concejos municipales, deben crear también el organismo administrativo encargado de su manejo, que puede ser dependencia directa del alcalde o un establecimiento público municipal descentralizado. Los concejos municipales pueden encargar de la aplicación y recaudo de la contribución de valorización, no solo a una

oficina de su administración, sino a dos o más organismos de su propia orbita administrativa, que ejecuten obras de interés público que causan la contribución, determinando si muy claramente las obras cuya ejecución y cobro de la contribución corresponden a cada uno de ellos, para evitar la colisión de competencias, pues los concejos están ampliamente autorizados por ley para organizar la contribución de valorización

Actividad 4 – Revisión del Plan de Desarrollo Municipal, con el propósito de determinar las fuentes de financiación de los proyectos como cuales proyectos viales están contemplados en el mismo, inscripción de proyectos en el banco de proyectos de inversión, Por norma general, todas las inversiones que realice la administración municipal deben estar incorporadas y hacer parte del plan de Desarrollo Municipal para la vigencia o periodo del administrador municipal.

En él se debe definir los proyectos susceptibles de ser financiados por el sistema de la contribución por valorización, como está definido en el mismo documento la contribución como herramienta financiera para la financiación del mismo.

Si no se encuentra incluido el paquete de obras a ser financiadas por este sistema se debe realizar los ajustes al acuerdo por el cual se aprueba el plan de desarrollo municipal para la vigencia o periodo del alcalde.

Actividad 5 – Elaboración de proyectos de acuerdos para presentación y aprobación ante el Honorable Concejo Municipal y sustentación en comisiones, para la creación de la estructura administrativa, como a su vez para el estatuto de valorización. La creación del organismo encargado del manejo de las contribuciones por valorización dentro de la estructura administrativa del municipio se debe realizar a través de un acuerdo de concejo bien que faculte a la administración municipal para su determinación y montaje como si es, el mismo ente legislativo el encargado de aprobar la nueva estructura.

A su vez debe presentarse a consideración del honorable concejo municipal el proyecto de acuerdo por el cual se expide el estatuto de valorización en el que se plasme todas las etapas que debe cursar un proyecto para ser viable su ejecución por parte de la contribución

Actividad 6 – Evaluación y viabilidad de los proyectos a ejecutar, para determinar aquellos que son viables por este sistema. Es importante realizar una evaluación previa por cuanto al tenor de la norma existente la obligación de pagar una contribución de valorización tiene como causa jurídica el beneficio que un predio reciba con la construcción de una obra pública. Este beneficio no puede ser meramente teórico, sino

que debe ser real, y consiste siempre en el mejoramiento de las condiciones de utilización de los predios, sean estos urbanos o rurales. Como consecuencia de dicho mejoramiento, viene a producirse un mayor valor en la tierra, cuya medida es la base para la asignación de las respectivas contribuciones dentro del proceso de la distribución. Si no ha de presentarse un mayor valor de la tierra es porque seguramente no hay beneficio con la obra, y en ese caso no puede legalmente exigirse la contribución a la cual el legislador colombiano ha calificado como de valorización. No es una contribución simplemente por la ejecución de una obra; es una contribución por la valorización que la obra produzca a los inmuebles con ella beneficiados.

Actividad 7 – Estudio de prefactiblidad de los proyectos seleccionados, El sistema de la contribución de valorización es un mecanismo que con criterios de justicia social redistributiva, permitirá al Municipio de Bucaramanga ejecutar un plan de obras de interés público, vinculando a la comunidad como gestora de su propio desarrollo.

La factibilidad de ejecutar dichas obras por el sistema de la contribución de valorización, está supeditada al análisis de tres variables fundamentales como son: El beneficio económico real expresado en términos del mayor valor de la tierra generado por los proyectos, el presupuesto o costo de las obras y la capacidad de pago de los contribuyentes.

El estudio de pre-factibilidad está orientado realizar un análisis de los aspectos antes mencionados a las obras que conforman el plan vial, determinando su zona de citación y evaluando los aspectos socio-económicos y de beneficio económico real que generan cada uno de estos proyectos al desarrollo vial del Municipio, que le permita ser competente acorde con la visión de Bucaramanga Emprendedora y brindar las mejores condiciones de movilidad que permita cambiar la dinámica actual de la ciudad, colapsada en su tráfico por la falta de vías adecuadas para manejar el gran volumen de vehículos que circulan en la Meseta. La prefactibilidad determinara finalmente mediante su evaluación económica la posibilidad de recuperación total o parcial dichas obras mediante la contribución de valorización.

El estudio de prefactibilidad es un diagnostico general que incluye las siguientes actividades así:

- Descripción General de los Proyectos
- Extensión y características generales
- Antecedentes e importancia de las vías
- Localización general

- Determinación y definición de la Zona de citación
- Determinar cualitativa y cuantitativamente los parámetros aplicados para obtener la zona de citación.
- Determinar y delimitar la zona de citación con su área neta.
- Estudio físico y socio económico de la zona de citación.
- Elaboración de encuesta socio-económica.
- La clasificación socio-económica de los predios localizados en la zona de citación.
- Determinación del uso actual del suelo y de los predios
- Determinar los impactos urbanísticos y socio económicos generados por los proyectos.
- Estimación de la capacidad de pago de los propietarios
- Precio promedio actual de la tierra en la zona en estudio
- Determinación de beneficio para los propietarios de los predios que se encuentran dentro del área de citación.
- Identificar las zonas homogéneas de beneficio, conforme a las características urbanísticas y a los usos que se presentan.
- Determinar los puntos de análisis y su localización, determinando los valores de la tierra con las condiciones existentes (Sin Proyectos) y con las mejoras producidas (Con el proyecto) para cada punto de análisis.
- Determinación del monto distribuible
- Evaluación económica del proyecto
- Censo predial actualizado, con la información catastral del 100% de los predios incluidos en la zona de citación.
- Conclusiones y recomendaciones

Actividad 8 – Socialización de los proyectos ante la comunidad. Es factor fundamental, en el desarrollo de los procesos de financiación de obras por el sistema de la Contribución por Valorización, contar desde el inicio del proceso, con la participación de

la comunidad, entendida en esta como las Juntas Administradoras locales, juntas de acción comunal, organismos de representación popular, gremios, y demás organizaciones sociales, que tengan interés en participar y conocer el proyecto.

Esta epata de socialización de los proyectos por este sistema, es de gran importancia por cuanto se evita la especulación por parte de los opositores, y beneficiara la ejecución en la medida en que el conocimiento de los propietarios beneficiados con el proyecto, de sus costos y alcances, permite una participación en el proceso como a su vez de un recaudo de recurso en forma rápida.

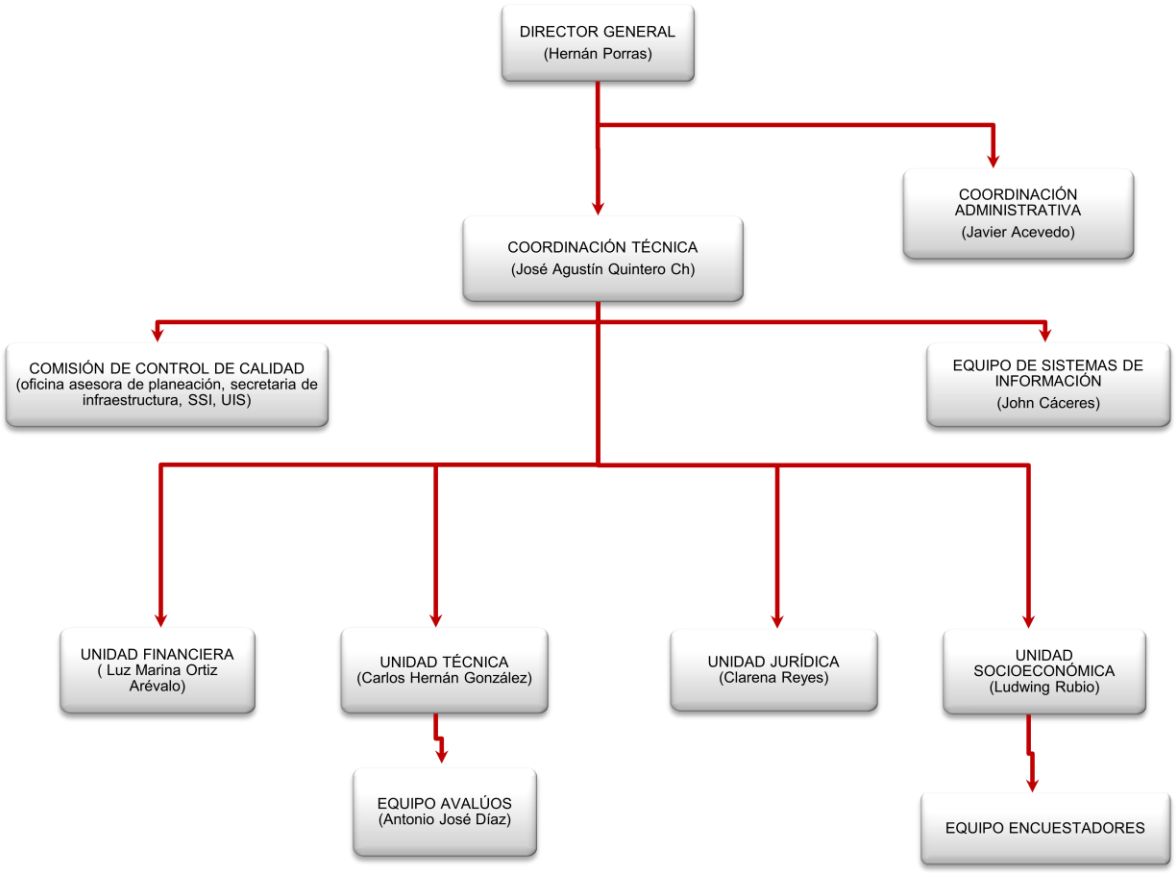
Actividad 9 – Elaboración y sustentación del proyecto de acuerdo para la decretación de las obras por el sistema de valorización. Una vez realizado el estudio de prefactibilidad, el cual incluye entre otros aspectos, la descripción General del Proyecto, extensión y características generales, antecedentes e importancia de las vías, determinación y definición de la Zona de citación, determinar cualitativa y cuantitativamente los parámetros aplicados para obtener la zona de citación, estudio físico y socio económico de la zona de citación, la clasificación socio-económica de los predios localizados en misma zona, determinación de beneficio para los propietarios de los predios que se encuentran dentro del área de citación, entre otros, se presentará a consideración del Honorable concejo de Bucaramanga, para dar el trámite de decretación por el sistema de la contribución por valorización, la ejecución de las obras que determine el convenio con la UIS, las cuáles se deben ejecutar para desarrollar el plan de Movilidad de la ciudad.

Actividad 10 – Elaboración y sustentación del proyecto de acuerdo para la declaración de interés público de los predios necesarios para la ejecución de los proyectos. Es necesario una vez se tengan los proyectos a financiarse por el sistema de contribución por valorización, y los estudios de prefactibilidad para la decretación por parte del honorable concejo municipal, realizar a través de acuerdo de concejo la afectación de la propiedad inmueble particular a un uso público futuro, en todo o en parte.

2.3 ORGANIGRAMA DEL PROYECTO

El proyecto presenta el siguiente organigrama para su ejecución, en el se relaciona el equipo de dirección general y coordinación de unidades temáticas.

Figura 1. Organigrama



Fuente: Elaboración propia

A continuación se relacionan los datos de los coordinadores de cada una de las áreas establecidas para el proyecto:

Tabla 1. Datos coordinadores

Nombre	Cargo	Correo electrónico	Celular
Hernán Porras	Director general	hporras2004@yahoo.com	
José Agustín Quintero	Director Proyecto	megatecno@hotmail.com	
Javier Acevedo	Coordinador administrativo	jacevedouis@hotmail.com	3107640359
Carlos Hernán González	Ingeniero Coordinador	gondi_car@hotmail.com	
Luz Marina Ortiz	Economista / Ingeniero Industrial		
Clarena Reyes Romero	Abogado	Clarenareyes_20@hotmail.com	
Edwar Vargas Quintero	Ingeniero especialista en sistemas de información geográfica	edwardvargas_84@hotmail.com	
Antonio José Díaz Ardila	Especialista Avalúos	antoniojosediazardila@hotmail.com	

Fuente: Elaboración propia

3. ACTIVIDADES DEL PROYECTO

3.1 REVISIÓN DE LA NORMATIVIDAD MUNICIPAL SOBRE ESTE ASPECTO, ACUERDOS EXISTENTES SOBRE EL TEMA.

Como parte importante en el proceso de determinar las obras a ser financiadas por este sistema como a su vez, de las normas aplicables a la misma, se debe realizar como primera etapa básica y fundamental, la revisión de toda la normatividad existente y vigente a la fecha.

Es pertinente aclarar que el municipio de Bucaramanga, años atrás, contaba con el Departamento Administrativo de Valorización Municipal, que posteriormente fue el transformado en la Secretaria de Valorización y plusvalía, para luego desaparecer en la estructura administrativa municipal.

Estos cambios hacen imperiosa la necesidad de realizar una revisión sobre las actuaciones realizadas en estos procesos y determinar que norma o normas municipales se encuentran vigentes o si por el contrario se hace necesaria su implementación o actualización según sea el caso.

3.1.1 ALCANCE DE LA REVISIÓN DE LA NORMATIVIDAD MUNICIPAL SOBRE ESTE ASPECTO, ACUERDOS EXISTENTES SOBRE EL TEMA.

Este actividad se desarrolla a partir del surgimiento de la contribución por valorización como mecanismo de financiación de obras de interés público a partir del surgimiento de normatividades especiales y especificas a nivel nacional, hasta su desarrollo en estatutos municipales para su implementación y aplicación como fuente de recursos para proyectos en el nivel municipal, realizando una recopilación de la normatividad existente tanto del orden nacional como municipal.

3.1.2 METODOLOGÍA

Para llevar a cabo la ejecución de éste componente se ha establecido un procedimiento metodológico general con un componente relacionado con el desarrollo jurídico de la contribución de valorización a nivel nacional y como segunda instancia como ha sido el desarrollo de esta herramienta en el ámbito municipal.

3.1.2.1 Desarrollo Jurídico de la Contribución de Valorización en Colombia

Como parte importante en el proceso de determinar las obras a ser financiadas por este sistema como a su vez, de las normas aplicables a la misma, se debe realizar como primera etapa básica y fundamental, la revisión de toda la normatividad existente y vigente a la fecha.

El Municipio de Bucaramanga, conto en su estructura, en periodos administrativos anteriores con el Departamento Administrativo de Valorización Municipal, el cual fue transformado a través de acuerdo de concejo en la Secretaria de Valorización y plusvalía, para desaparecer en la estructura administrativa municipal a través de una nueva reestructuración.

Estas modificaciones a la estructura administrativa de la oficina de valorización, la cual se transformo en varios entes del orden municipal en muy corto tiempo, implica necesariamente una evaluación de las actuaciones realizadas y la necesidad de realizar una revisión de estos procesos para determinar que norma o normas municipales se encuentran vigentes o si por el contrario se hace necesaria su implementación o actualización según sea el caso.

El siguiente ha sido el desarrollo jurídico a nivel Nacional.

3.1.2.1.1 Ley 25 de 1921

Como antecedentes del impuesto de valorización, establecido por esta Ley, registramos en nuestra legislación la Ley 23 de 1887 que autorizó al Gobierno para ejecutar las obras tendientes a impedir las inundaciones y expansión de las aguas en los predios contiguos a los lagos, a costa de los propietarios, quienes quedaban obligados a pagar tales obras a prorrata del valor de la propiedad afectada, para lo cual se ordenaba formar un catastro de los predios inundados para determinar su valor; las Leyes 19 y 137 de 1888, especiales para las inundaciones de la laguna de Fúquene, sometidas al mismo sistema; el Decreto Legislativo 40 de 1905, sobre desecación de lagunas, ciénagas y pantanos, que ordenaba la ejecución de las obras de desagüe a cargo de los propietarios, quienes debían pagar el beneficio que recibieran con el mayor valor de las tierras, para saber el cual, se avaluarían éstas antes y después de ejecutadas las obras. Este Decreto fue declarado inexequible, en parte, por sentencia de la Corte Suprema de Justicia, de fecha 21 de noviembre de 1912.

Las disposiciones consignadas en las Leyes y Decretos citados, fueron reemplazadas por la Ley 25 de 1921 y por las que la adicionan y reforman.

La ley 25, establece el impuesto directo de valorización, consistente en una contribución sobre las propiedades raíces que se beneficien con la ejecución de obras de interés público local, como limpia y canalización de ríos, construcción de diques para evitar inundaciones, desecación de lagos, pantanos y tierras anegadizas, regadíos y otras

análogas, contribución destinada exclusivamente a atender los gastos que demanden dichas obras.

La tasación de este impuesto se hará sobre catastros especiales de las propiedades que han de beneficiarse con la obra y obras que se proyecten y en proporción al valor de ellas, al beneficiarse con la obra y obras que se proyecten y en proporción al valor de ellas, al beneficio que reporten de las susodichas obras y al presupuesto y costo de éstas.

La organización, percepción, manejo e inversión de la contribución, estarán a cargo de Juntas especiales que para el efecto se nombrarán, constituidas por tres miembros que designará el Gobernador del respectivo Departamento, para lo cual tendrá en cuenta los candidatos indicados pro la Municipalidad o Municipalidades y los respectivos interesados. En el caso de que la obra y obras interesen a más de un Departamento, la Junta especial será nombrada por el Poder Ejecutivo, para lo cual tendrá en cuenta los candidatos indicados por los Gobernadores de los respectivos Departamentos

3.1.2.1.2 Ley 89 de 1936

La ley establece que las facultades conferidas al municipio de Bogotá, rigen para los municipios cuyo presupuesto anual no sea inferior de un millón de pesos; adicionalmente extiende a los demás municipios que sean capitales de departamento cuyo presupuesto anual no se inferior a trescientos mil pesos.

Este marco normativo faculto a los municipios que se encuentran en este rango de presupuesto a establecer, organizar, recaudar e invertir el impuesto o contribución de valorización.

3.1.2.1.3 Ley 195 de 1936

Incluyo unas facultades especiales al concejo municipal de Bogotá para hacer efectiva la contribución de valorización y determinar su inversión, al aplicar las facultades conferidas pro la ley 72 de 1926, y permitirle dictar las medidas conducentes para hacer efectiva a favor del municipio la contribución creada por medio del artículo tercero de la ley 25 de 1921 y determinar su inversión.

De esta forma Municipio de Bogotá, adquirió la facultad concreta y precisa para establecer la contribución de valorización y determinar su inversión, en otras palabras fijar las obras de interés público por las cuales habría de exigirse este tributo.

3.1.2.1.4 Ley 113 de 1937

El impuesto directo de valorización, de que trata el artículo 3 de la Ley 25 de 1921, comprende también el mayor valor que adquieran las propiedades raíces urbanas con la pavimentación de las calles, ya sea que la obra la realice el Municipio con fondos propios o con auxilios de la Nación o del Departamento.

La tasación de este impuesto se hará sobre catastros especiales de las propiedades beneficiadas con la pavimentación, y proporcionalmente al valor de ellas.

Es importante resaltar tres aspectos normativos; reafirmo el carácter urbano de la contribución, al aplicarla a la pavimentación de calles; se refirió de manera expresa al mayor valor como base para el cobro de la contribución; e introdujo la posibilidad de que los municipios podían cobrar la contribución de valorización por la pavimentación de calles, aunque la obra se ejecutara con auxilios nacionales o departamentales, abriéndole así camino al cobro en favor de los municipios aun por obras ejecutadas por otras entidades.

3.1.2.1.5 Ley 63 de 1938

El artículo primero de la ley en mención, extiende a los municipios requeridos en los artículos 1 y 2 de la Ley 9 de 1936. La facultad conferida al concejo de Bogotá por medio del ordinal d) del artículo 1 de la ley 195 de 1936, sin perjuicio de las reglamentación de carácter general que posteriormente haga el congreso, en consecuencia, quedan autorizados esos municipios para establecer, organizar, recaudar e invertir el impuesto de Valorización.

3.1.2.1.6 Ley 1A de 1943

Las propiedades afectadas por el impuesto de valorización que no fueren ocupadas o adquiridas por el respectivo Municipio en el plazo de dos años a contar de la fecha en que hubieren sido declaradas como de utilidad pública, podrán ser edificadas y reconstruidas, reformadas o enajenadas libremente, sin las restricciones que rigen para ellas

Los Municipios a que se refiere esta Ley podrán exigir el impuesto de valorización establecido por las Leyes 25 de 1921 y 195 de 1936, teniendo en cuenta el mayor valor que reciban los predios favorecidos con las obra de servicio público, aunque no hayan sido ejecutadas por el Municipio sino por la Nación, el Departamento o cualquiera otra entidad de carácter público; y sin considerar para ello solamente el costo de las mismas. Los Municipios señalarán, la forma de hacer efectivo el impuesto de que trata este artículo sin sujeción a las normas legales anterior a la presente ley.

Los Municipios que hoy no tienen derecho a establecer el impuesto de valorización podrán establecerlo, distribuirlo, recaudarlo e invertirlo para obras de interés público local

que previamente sean juzgadas como tales y oportunas por el Gobernador o Intendente respectivo.

Los planos y presupuestos de tales obras, así como la distribución del impuesto entre los propietarios beneficiados, no surtirá efecto sin la aprobación del Gobernador o Intendente respectivo. Esta limitación no se refiere a los Municipios que ya tienen establecido el impuesto de valorización.

Todo impuesto de valorización se hace exigible cuando esté ejecutoriada la resolución administrativa que lo impone.

Para la efectividad del impuesto de valorización se hacen extensivos, a éste los artículos, 1º y 2º de la Ley 33 de 1896 y el artículo 17 de la Ley 81 de 1931. Quedan obligados los Visitadores de Hacienda Nacional a vigilar el cumplimiento de este artículo.

En la organización que acuerden los Concejos Municipales, al hacer uso de la atribución que se les ha conferido de organizar el impuesto de valorización, deberán darle intervención a los propietarios beneficiados en todo caso, en la formación del presupuesto de la obra, en la distribución del impuesto y facilitarles la vigilancia de la inversión de los fondos.

3.1.2.1.7 Decreto 1604 de 1966 Legislación permanente a través de la Ley 48 de 1.968

El impuesto de valorización, establecido por el artículo 3° de la Ley 25 de 1921 como una "contribución sobre las propiedades raíces que se beneficien con la ejecución de obras de interés público local", se hace extensivo a todas las obras de interés público que ejecuten la Nación, los Departamentos, el Distrito Especial de Bogotá, los Municipios o cualquiera otra entidad de Derecho Público y que beneficien a la propiedad inmueble, y en adelante se denominará exclusivamente contribución de valorización.

El establecimiento, la distribución y el recaudo de la contribución de valorización se harán por la respectiva entidad [nacional], departamental o municipal que ejecuten las obras, y el ingreso se invertirá en la construcción de las mismas obras o en la ejecución de otras obras de interés público que se proyecten por la entidad correspondiente.

La Dirección Nacional de Valorización tendrá su cargo la distribución y recaudación de las contribuciones de valorización por las obras de interés público que ejecute la Nación, con excepción de las contribuciones de valorización de los establecimientos públicos nacionales que por legislación especial están facultados para cobrar esta contribución. Sin embargo, se autoriza a estos establecimientos públicos para distribuir y recaudar las contribuciones de valorización por obras a su cargo por conducto de la Dirección Nacional de Valorización.

Para liquidar la contribución de valorización se tendrá como base impositiva el costo de la respectiva obra, dentro de los límites del beneficio que ella produzca a los inmuebles que han de ser gravados, entendiéndose por costo todas las inversiones que la obra requiera, adicionadas con un porcentaje prudencial para imprevistos y hasta un treinta por ciento (30%) más, destinado a gastos de distribución y recaudación de las contribuciones.

El Consejo Nacional de Valorización, teniendo en cuenta el costo total de la obra, el beneficio que ella produzca y la capacidad de pago de los propietarios que han de ser gravados con los contribuciones, podrá disponer, en determinados casos y por razones de equidad, que sólo se distribuyan contribuciones por una parte o porcentaje del costo de la obra.

La contribución de valorización constituye gravamen real sobre la propiedad inmueble. En consecuencia, una vez liquidada, deberá ser inscrita en el libro que para tal efecto abrirán los Registradores de Instrumentos Públicos y Privados, el cual se denominará "Libro de Anotación de Contribuciones de Valorización". La entidad pública que distribuye una contribución de valorización procederá a comunicarla al Registrador o a los Registradores de Instrumentos Públicos de los lugares de ubicación de los inmuebles gravados, identificados éstos con los datos que consten en el proceso administrativo de liquidación.

Los Registradores de Instrumentos Públicos no podrán registrar escritura pública alguna, ni particiones y adjudicaciones en juicios de sucesión o divisorios, ni diligencias de remate, sobre inmuebles afectados por el gravamen fiscal de valorización a que se refiere el artículo anterior, hasta tanto la entidad pública que distribuyó la contribución le solicite la cancelación del registro de dicho gravamen, por haberse pagado totalmente la contribución, o autorice la inscripción de las escrituras o actos a que se refiere el presente artículo por estar a paz y salvo el inmueble en cuanto a las cuotas periódicas exigibles. En este último caso, se dejará constancia en la respectiva comunicación, y así se asentará en el registro, sobre las cuotas que aún quedan pendientes de pago.

En los certificados de propiedad y libertad de inmuebles, los Registradores de Instrumentos Públicos deberán dejar constancia de los gravámenes fiscales por contribución de valorización que los afecten.

Los Municipios no podrán cobrar contribución de valorización por obras nacionales, sino dentro de sus respectivas áreas urbanas y previa autorización de la correspondiente entidad nacional, para lo cual tendrá un plazo de dos años contados a partir de la construcción de la obra. Vencido ese plazo sin que un Municipio ejerza la atribución que se le confiere, la contribución se cobrará por la Nación.

En cuanto a las obras departamentales, es entendido que los Municipios solamente podrán cobrar en su favor las correspondientes contribuciones de valorización en los casos en que el Departamento no fuere a hacerlo y previa la autorización del respectivo Gobernador.

El producto de estas contribuciones por obras nacionales o departamentales deberán destinarlo los Municipios a obras de desarrollo urbano.

Para que los Municipios puedan cobrar contribuciones de valorización en su favor, en los términos de este artículo, se requiere que la obra no fuere de aquellas que la Nación ejecute financiándolas exclusivamente por medio de la contribución de valorización, sino con los fondos generales de inversión del Presupuesto Nacional.

3.1.2.2 Creación del impuesto de valorización en Bucaramanga

A partir de ley 25 de 1921, por la cual se estableció el impuesto o contribución de valorización para obras de interés público local, pero como herramienta de financiación para obras como la limpieza y canalización de ríos, construcción de diques para evitar inundaciones, entre otras, todas con una definición y caracterización rural en su aplicación.

A partir de 1936, año en que empezó a entenderse la contribución en favor de los municipios, este sistema de financiamiento de ciertas obras públicas que benefician a la propiedad inmueble no tuvo mayor aplicación y prácticamente permaneció estancada en la legislación.

La máxima efectividad de la legislación sobre la contribución por valorización, se presento en el medio urbano, y no en el rural, por la urgencia en las soluciones de obras, la mayor concentración de propietarios con menores extensiones gravadas y mejores posibilidades de pago.

A partir de 1943, la contribución de valorización a nivel municipal ha venido desarrollándose continuamente, en extensión, respecto al número mayor de municipios que cada vez la están aplicando, y en intensidad por la gran cantidad de obras que con este instrumento financiero se construyen.

Solo a partir del decreto legislativo 1604 de 1966, la nación y los departamentos entraron en firme a aplicar la contribución de valorización por toda clase de obras de interés público que beneficien a la propiedad raíz, después de algunos antecedentes de muy poca significación.

El municipio de Bucaramanga, no fue ajeno a este desarrollo jurídico de la contribución por valorización y es así como en la década de los años 70’s se creó la oficina de Valorización Municipal como dependencia de la Secretaría de Obras Públicas, dentro de la estructura administrativa del ente Municipal.

A partir de la implementación de la contribución por Valorización en el Municipio de Bucaramanga, se iniciaron la ejecución de obras muy puntuales para solucionar necesidades en algunos sectores o barrios de la Ciudad.

En el año de 1974, se creó el Departamento Administrativo de Valorización Municipal de Bucaramanga, como entidad descentralizada del orden municipal, con independencia administrativa y financiera que le permitiría operar con la suficiente autonomía e independencia para la ejecución de proyectos viales.

En esta etapa de operación del Departamento Administrativo de Valorización, se desarrollaron por el sistema de la contribución los siguientes proyectos.

- Ampliación de la Avenida la Rosita, entre las carreras 36 a la Carrera 15, en doble calzada con separador central, la cual fue ejecutada en el año de 1990

- Ampliación a dos calzadas de la Diagonal 15, obra desarrollada en el año de 1992.

- Se ejecuto el Anillo Vial Central, la cual comprendía la rectificación de la Avenida Quebrada Seca, la Ampliación de la carrera 9 entre la Avenida Quebrada Seca y la calle 45 y la Ampliación de la calle 45 entre las carreras 9 y 16. Proyecto ejecutado en el año 1992

- Ampliación de la Carrera 15 al Norte, en doble calzada con separador, ejecutada en el año de 1993.

- El Departamento Administrativo de Valorización Municipal de Bucaramanga, fue agente recaudador de la obra desarrollada por el Área Metropolitana de Bucaramanga, denominada Plan vial Fase I, Transversal central Metropolitana, la cual incluyo la ampliación de la carrera 17, Calle 61, Ciudadela, El Bueno, Provenza, obra desarrollada en el año de 1987

En el año de 1993 se realiza una reestructuración del Departamento Administrativo de Valorización Municipal, como a su vez a través del acuerdo 066 del 17 de Noviembre de 1992, se adopta el estatuto de la contribución de Valorización, y actualiza la normatividad municipal a los parámetros establecidos en la constitución nacional. Este acuerdo llena todos los vacios jurídicos que habían quedado con ocasión de la redacción de la nueva carta y reemplaza, plenamente el acuerdo 049 de 1978, y el decreto 029 de 1980, los cuales ya habían cumplido su misión.

Mediante decreto 925 del 30 de diciembre de 1992, se estableció la nueva planta de personal de la entidad y que condensa las obligaciones correspondientes tanto a los miembros de la junta directiva como las de cada uno de los funcionarios.

A partir de este año, el departamento de Valorización Municipal de Bucaramanga, desarrollo sus actividades en función de obras de carácter metropolitano, como:

- Plan Vial Metropolitano Fase II el cual comprendía la construcción del viaducto la Flora y la Transversal Oriental desde el puente la Flora hasta el barrio Bucarica en el Municipio de Floridablanca, proyecto ejecutado en el año de 1996.

- A su vez se realizó la ampliación a dos calzadas con separador central de la Calle 45, entre Quinta Estrella y Chimita, Ampliación Palenque – centro abastos, la cual fue ejecutada en el año de 1998.

El Departamento Administrativo de Valorización Municipal, entra en crisis financiera a finales de los años 90's, producto de la no ejecución de proyectos viales en el Municipio de Bucaramanga, lo cual al ser entidad con autonomía presupuestal y administrativa, característica que le obligada a generar sus recursos a través de la ejecución de proyectos por el sistema, o a ser recaudador de otras entidades como el Área Metropolitana de Bucaramanga.

Esta falta utilización por parte de las administraciones de la contribución por Valorización como herramienta de financiamiento de obras de interés público, llevo a la liquidación del departamento Administrativo como entidad descentralizada y realizarse una transformación a Secretaria de Valorización y Plusvalía la cual iniciaba su operación a partir del año 1998.

La inactividad de esta herramienta financiera, y los problemas económicos que generaron la Reestructuración Administrativa en el año 2000, lleva a la Administración Municipal a tomar la decisión de acabar con la secretaria de Valorización y Plusvalía y con ello terminar la existencia de la contribución como elemento apalancador de nuevos proyectos de interés público en nuestra ciudad.

Actualmente, en la estructura administrativa del municipio de Bucaramanga, no se contempla la ejecución de este proceso, razón por la cual tampoco se cuenta con un estatuto que rija su aplicación, lo cual hace necesario la realización de actos administrativos que den vida jurídica e implementen la contribución de valorización en el Municipio de Bucaramanga como herramienta financiera para la ejecución de proyectos de interés y beneficio público.

3.2 ELABORACIÓN DE ESTATUTO DE LA CONTRIBUCIÓN POR VALORIZACIÓN.

El estatuto de la Contribución de valorización, es el marco jurídico por el cual se han de determinar los alcances y obligaciones entre los beneficiados con los proyectos ejecutados por este sistema y el ente Municipal.

Se debe establecer con claridad en este acto legislativo del orden municipal, los conceptos generales, hechos generadores, sujetos activos, pasivos, base gravable, inmuebles exentos, no gravables, régimen especiales, distribución y ejecución de obras, requisitos de decretación, resolución decretadora, ejecución de las obras, entrega y liquidación de las mismas, entre otros temas.

3.2.1 ALCANCE DE LA ELABORACIÓN DEL ESTATUTO DE LA CONTRIBUCIÓN POR VALORIZACIÓN

Este actividad se propone, una vez evaluado el marco jurídico a nivel nacional y municipal, una propuesta de estatuto de valorización para el Municipio de Bucaramanga, el cual norma todo lo relacionado con la contribución como herramienta de financiación de proyectos de inversión que general un mayor valor a los inmuebles beneficiados con los proyectos a ser ejecutados por este sistema.

3.2.2 METODOLOGÍA

Se elabora una propuesta de estatuto en la cual se contempla en este acto legislativo del orden municipal, los conceptos generales, hechos generadores, sujetos activos, pasivos, base gravable, inmuebles exentos, no gravables, régimen especiales, distribución y ejecución de obras, requisitos de decretación, resolución decretadora, ejecución de las obras, entrega y liquidación de las mismas, entre otros temas.

3.2.2.1. Propuesta de Estatuto de Valorización Municipal

El presente estatuto está contemplado en seis (6) Títulos y ciento dos (102) artículos, diseñado para ser una oficina de valorización, con un comité de valorización. En total del cuerpo del estatuto propuesto se encuentra en el anexo 1, al presente informe.
Los alcances del estatuto se presentan a continuación.

Títulos

1. Naturaleza Jurídica, Principios y Elementos.
2. El Beneficio de la Contribución.
3. Inmuebles no gravables y tratamientos especiales
4. Comité de Valorización
5. Etapas de la Contribución de Valorización
6. Disposiciones varias

TITULO I

Naturaleza Jurídica, Principios y Elementos de la Contribución de Valorización

- Naturaleza Jurídica
- Principios
- Hecho Generador
- Sujeto Activo
- Sujeto Pasivo
- Base Gravable

TITULO II

El Beneficio de la Contribución.

- Definición de Beneficio
- Métodos para calcular el beneficio
- Factorización

TITULO III

Inmuebles no gravables y tratamientos especiales

- Inmuebles no gravables
- Tratamiento Especial

TITULO IV

Comité de Valorización

- Conformación
- Funciones del comité
- Reuniones

TITULO V

Etapas

- Prefactibilidad
- Decretación
- Factibilidad
- Distribución
- Recaudo
- Liquidación

Alcance Prefactibilidad

- Definición y caracterización del proyecto
- Descripción ambiental de la obra
- Estimación del presupuesto del proyecto.
- Delimitación y caracterización de la zona de estudio
- Diagnostico socioeconómico y estimación de la capacidad de pago
- Estimación del beneficio
- Determinación de la zona de citación

Alcance Decretación

- Definición
- Declaración de inmuebles
- Forma y plazo para la denuncia de predios

Alcance Participación de la comunidad

- Convocatoria
- Inscripción de candidatos
- Calidades de los representantes
- Elección, votación
- Escrutinios
- Validez
- Funciones de la junta
- Modificación de la junta

Alcance Factibilidad

- Censo de inmuebles y poseedores
- Estudio de beneficio
- Presupuesto de distribución
- Limite del presupuesto de distribución

- Estudio financiero
- Calculo de la Contribución
- Método para calcular la contribución
- Estudio socioeconómico
- Estudio Técnico
- Licencias y permisos
- Análisis jurídico

Alcance Distribución

- Acto Administrativo
- Información
- Recursos en vía gubernativa
- Decisión del recurso
- Notificación del recurso
- Agotamiento de la vía gubernativa
- Acto administrativo modificador
- Actualización de la contribución
- Inscripción de la Contribución
- Exigibilidad

Alcance Ejecución

- Responsables.
- Adquisición de inmuebles para la obra.
- Adquisición de otros inmuebles.
- Congelación de la contribución.
- Imputación contable de los bienes.
- Enajenación de inmuebles.

Alcance Recaudo

- Recaudo de la contribución.
- Forma de pago.
- Plazo para el pago.
- Otras formas de pago.
- Descuentos.
- Compensaciones.
- Multiplicidad de contribuciones.
- Intereses de financiación y sanción por mora.
- Jurisdicción coactiva.
- Refinanciación.
- Paz y Salvo y Cancelación de la Inscripción.

Alcance Balance

- Informe de gestión parcial.
- Informe de gestión y estado de resultados.
- Resultado del balance.
- Devolución de excedentes a los contribuyentes.
- Distribución del déficit.

Alcance Liquidación

- Liquidación
- Devolución de pagos
- Entrega de las obras
- Gestión documental e información de los proyectos u obras financiadas con la contribución de valorización.

TITULO VI

Disposiciones Varias

- Memoria técnica explicativa
- Costos anteriores a la distribución
- Contratos
- Recursos de Crédito
- Contabilidad
- Modificación o Variación de las obras
- Normatividad aplicable
- Independencia respecto de otros gravámenes

3.3 DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA, Y MANUAL DE FUNCIONES.

Los municipios, al establecer y reglamentar la aplicación de la contribución de valorización por medio de acuerdos de los concejos municipales, deben crear también el organismo administrativo encargado de su manejo, que puede ser dependencia directa del alcalde o un establecimiento público municipal descentralizado. Los concejos municipales pueden encargar de la aplicación y recaudo de la contribución de valorización, no solo a una oficina de su administración, sino a dos o más organismos de su propia orbita administrativa, que ejecuten obras de interés público que causan la contribución, determinando si muy claramente las obras cuya ejecución y cobro de la contribución corresponden a cada uno de ellos, para evitar la colisión de competencias, pues los concejos están ampliamente autorizados por ley para organizar la contribución de valorización

3.3.1 ALCANCE DE LA DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA, Y MANUAL DE FUNCIONES.

El presente estudio técnico, se elabora con base a las necesidades del servicio, en relación con los macro proyectos establecidos en Plan de Desarrollo 2008-2011 "Bucaramanga Empresa de Todos" que generaran impacto sobre el desarrollo de la ciudad.

Partiendo de las características existentes en el Municipio de Bucaramanga, respecto a su estructura, planta de cargos y los procesos que se realizan en cada dependencia, se elabora una propuesta de modificación a la actual estructura y planta de cargos, con el objeto de establecer la viabilidad o no de la implementación de una oficina de valorización, que permita la ejecución de obras con la participación de la ciudadanía, soportado en el análisis de procesos necesarios para el cumplimiento de objetivos, planes y programas, y en la capacidad financiera del municipio de Bucaramanga.

3.3.2 METODOLOGÍA

El presente estudio tiene en cuenta la identificación, determinación, interacción y combinación de los procesos, a fin de establecer la necesidad de modificar la estructura actual, orientada a la implementación de nuevos sistemas de financiación de obras públicas en el ámbito municipal, de acuerdo con la normatividad vigente.

Para la realización del presente estudio, se realizó la compilación de la normatividad aplicable al desarrollo general del tema, teniendo como eje principal todas aquellas normas relacionadas y aplicadas al ente territorial

3.3.2.1. Propuesta de Estructura administrativa y manual de funciones

La presente estructura administrativa que se plantea parte de una evaluación de las normas sobre organización y estructuras administrativas, para lo cual se realiza un recorrido a partir de la constitución nacional, las leyes, los decretos.

Se continúa su recorrido jurídico a través de las normas sobre las plantas de personal, su nomenclatura y escala salarial; normatividad a nivel nacional sobre los manuales de funciones y requisitos otras normas aplicables a nivel territorial tales como las presupuestales, de ordenamiento territorial, entre otras.

Se realiza una recopilación sobre la normatividad interna del Municipio de Bucaramanga, relacionada con la estructura administrativa, el establecimiento de la planta de personal, el

manual de funciones y de competencias laborales para los empleados de la planta de personal municipal.

Se continúa sobre la definición de las competencias y responsabilidad por niveles de gobierno, del orden central nacional, departamental y municipal, cuales son los principios y reglas generales de organización y funcionamiento de las entidades territoriales.

Es importante en este estudio de la estructura, y sobre todo para su sustentación, un recuento del marco socioeconómico, geográfico y tecnológico en el cual se encuentra inmerso el Municipio de Bucaramanga; partiendo de una reseña histórica del mismo; realizando una análisis del entorno externo, tales como su características generales del territorio, suelos, climatología, superficie, orografía, para culminar con un recuento de la división política urbana, desarrollada bajo la división de comunas.

Se realiza una evaluación o análisis del entorno económico, en el cual se desarrolla Bucaramanga como ciudad comercial, con reglones representativos como la industria del calzado, las confecciones, la prestación de servicios de salud, financieros y de educación.

La definición del marco estratégico del municipio de Bucaramanga, definida en su misión y visión, en los objetivos del plan de acción del gobierno municipal, los principios y valores que orientan la gestión de esta administración, y la identificación de sus estructura administrativa, entre otros aspectos a tratar en este documento.

En el **Anexo No 2** se encuentra desarrollado todos los aspectos de sustentación de la propuesta de estructuración administrativa para la nueva oficina de valorización municipal y su Manual de funciones.

3.4 REVISIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL, CON EL PROPÓSITO DE DETERMINAR LAS FUENTES DE FINANCIACIÓN DE LOS PROYECTOS COMO CUALES PROYECTOS VIALES ESTÁN CONTEMPLADOS EN EL MISMO, INSCRIPCIÓN DE PROYECTOS EN EL BANCO DE PROYECTOS DE INVERSIÓN

Por norma general, todas las inversiones que realice la administración municipal deben estar incorporadas y hacer parte del Plan de Desarrollo Municipal para la vigencia o periodo del administrador municipal.

En él se debe definir los proyectos susceptibles de ser financiados por el sistema de la contribución por valorización, como está definido en el mismo documento la contribución como herramienta financiera para la financiación del mismo.

Si no se encuentra incluido el paquete de obras a ser financiadas por este sistema se debe realizar los ajustes al acuerdo por el cual se aprueba el plan de desarrollo municipal para la vigencia o periodo del Alcalde.

Para conocer un poco, el desarrollo de los proyectos a ejecutarse por el sistema de la contribución por valorización, es importante tener en cuenta una serie de elementos de orden presupuestal, los cuales tienen una gran incidencia con el plan de desarrollo Municipal, como a su vez con la ejecución de proyectos, y por ello con la satisfacción de las necesidades de las comunidades que conforman el municipio de Bucaramanga.

3.4.1 ALCANCE DE LA REVISIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL, CON EL PROPÓSITO DE DETERMINAR LAS FUENTES DE FINANCIACIÓN DE LOS PROYECTOS COMO CUALES PROYECTOS VIALES ESTÁN CONTEMPLADOS EN EL MISMO, INSCRIPCIÓN DE PROYECTOS EN EL BANCO DE PROYECTOS DE INVERSIÓN.

Para el desarrollo de los proyectos a ejecutarse por el sistema de la contribución por valorización, es importante además del marco normativo, entendió este como el estatuto de la contribución por Valorización, su órgano administrativo, es decir como es la estructura de la oficina o dependencia que adelantara el proceso de financiación de proyectos con la participación de esta fuente de financiación total o complementaria a los

proyectos, es importante considerar aspectos a tenerse en cuenta en la etapa de ejecución , la cual se empieza a analizar al desarrollarse esta actividad.

3.4.2 METODOLOGÍA

Para desarrollar esta actividad se hace necesario un análisis de los elementos que tienen que concurrir para la materialización de los proyectos a ser financiados a través de la contribución por valorización.

No solamente se hace necesario contar con el marco jurídico a través de un Estatuto, o contar con una estructura administrativa, como lo es una oficina de valorización dentro del esquema del ente municipal, sino considerar elementos normativos indispensables para la materialización de los proyectos y que estos cumplan su fin de satisfacer una necesidad de la comunidad y generar unos beneficios individuales a los propietarios o poseedores de los inmuebles beneficiados.

Se realizara un análisis de la normatividad existente sobre temas como el banco de proyectos de inversión, el plan operativo anual de inversiones, las normas presupuestales y la incidencia de estos en el plan de desarrollo municipal.

3.4.2.1 Banco de Proyectos de Inversión

El banco de programas y proyectos de inversión municipal es un instrumento dinámico de la planeación que registra los programas y los proyectos viables técnica, ambiental, socio-económica y legalmente susceptibles de ser financiados con recursos públicos en el territorio municipal.

Permite concretar y darle coherencia a los planes de desarrollo, así como realizar labores de análisis y ejecución de las inversiones públicas, y del seguimiento y evaluación de los resultados.

Los programas y proyectos constituyen la fuente esencial del sistema de información del banco de programas y proyectos de inversión del municipio. Los proyectos se formulan utilizando una metodología establecida y son sometidos a un análisis de viabilidad antes de proceder a su registro en el sistema de información adoptado por la oficina de proyectos municipal.

El buen funcionamiento y operación del banco de proyectos es responsabilidad de todas las entidades de la administración incluidas las Secretarías Sectoriales, las entidades y organismos descentralizados del orden Municipal.

3.4.2.1.1 Marco Legal

La normatividad que soporta el Banco de Programas y Proyectos de inversión Municipal está referida en aspectos de tipo presupuestal y relacionados con la planeación, como son:

Ley 38 de 1989. Crea el Banco de Proyectos de Inversión Nacional, confía al Departamento Nacional de Planeación su diseño, montaje y operación.

La Ley 38 de 1989, considerando la inversión pública como un elemento directo y motivador del proceso de la Planeación en todos los órdenes Gubernamentales, establece la creación del Banco de Proyectos de Inversión Pública.

La mencionada Ley, en su Artículo 31, estipula: "En el Plan Operativo Anual de Inversiones - POAI - no se podrán incluir proyectos que no hagan parte del Banco de Proyectos de Inversión. La Nación sólo podrá cofinanciar proyectos registrados en el Banco de Proyectos de Inversión de entidades pública".

Decreto Nacional 841 de 1990. Por medio de esta norma se reglamentó el funcionamiento del Banco Nacional de Proyectos BPIN.

Ley orgánica de competencia y recursos Ley 60 de 1993. Insiste en la cultura de los proyectos para garantizar la eficiencia de las transferencias a las entidades territoriales, en término de Situado Fiscal e Ingresos Corrientes de la Nación.

Ley 152 de 1994, Artículo 27. El Banco de Programas y Proyectos de inversión es un instrumento para la planeación que registra los programas y proyectos viables técnica, ambiental y socioeconómicamente susceptibles de financiación con recursos del presupuesto general de la Nación.

Ley 152 de 1994 Artículo 49. Le compete a los Municipios del Departamento con una población inferior a los 100.000 habitantes, organizar y poner en operación los Bancos Locales de Programas y Proyectos, a más tardar del 22 de junio de 1997.

Ley Orgánica de la Planeación, Ley 152 de 1994. Disposición que inicia el desarrollo de la constitución de 1991 en este campo especifico. Se refiere a tres áreas de vital importancia, los planes de desarrollo territorial, los planes de acción sectorial y los Bancos Territoriales de programas y proyectos, como elementos que deben manejarse armónicamente a fin de impactar adecuadamente los resultados institucionales de las entidades del estado.

Resolución Número 0806 de Agosto 10 de 2005 del Departamento Nacional de Planeación Por la cual se organizan metodologías, criterios y procedimientos que permitan integrar los sistemas de planeación y la red nacional de Bancos de Programas y Proyectos.

3.4.2.2 Plan Operativo Anual de Inversión

El Plan Operativo Anual de Inversiones –Plan Operativo Anual de Inversión Municipal, es un instrumento de gestión que permite el cumplimiento de los objetivos y metas establecidas en el Plan de Desarrollo Municipal.

Este instrumento debe ser programado con todos los recursos que van a ser destinados a inversión y debe contener en forma discriminada, la asignación de los recursos de la forzosa inversión de la participación en los ingresos corrientes de la Nación –PICN–. El Plan Operativo Anual de Inversión Municipal incluido en el presupuesto, será la base para que cada secretaría o departamento administrativo elabore los correspondientes Planes de Acción contemplados en la Ley 152 de 1994.

Así, facilita el seguimiento, y la evaluación de los programas y/o proyectos que se van a ejecutar, permite observar el nivel de cumplimiento del Plan de Desarrollo en términos de las metas anuales que buscan la satisfacción de las necesidades básicas de la población. Por consiguiente, el Alcalde puede revisar este instrumento y autoevaluar su acción, de tal forma que pueda adoptar los correctivos necesarios en el transcurso de la vigencia.

El sistema presupuestal es el conjunto de instrumentos con que cuentan las autoridades municipales para llevar los propósitos del Plan de Desarrollo al Presupuesto, de manera que pueda ser ejecutado en cada vigencia, previendo el financiamiento del normal funcionamiento de la Administración Municipal, del pago de la deuda pública, y de cada proyecto de inversión desde su inicio hasta el final de su vida útil.

El sistema presupuestal debe garantizar que los proyectos a ejecutar correspondan a la capacidad financiera real del municipio.

3.4.2.3 Marco Fiscal a Mediano Plazo

3.4.2.3.1 Lineamientos

En general, diseñar un marco fiscal de mediano plazo tiene como objetivo construir un sendero factible a 10 años en el que el comportamiento de los ingresos y de los gastos de la entidad territorial sea tal que garantice el cumplimiento de las normas vigentes de

Endeudamiento (Ley 358 de 1997), racionalización del gasto (Ley 617 de 2000) y de responsabilidad fiscal (Ley 819 de 2003). Obviamente, encaminar las finanzas locales dentro de los límites de las leyes de disciplina fiscal significa autonomía fiscal y ésta última es uno de los pilares que sustenta el proceso de descentralización.

Un marco fiscal de mediano plazo realista se construye a partir del conocimiento detallado de la situación fiscal de la entidad territorial. No se trata solamente de relacionar los gastos actuales y estimar unos ingresos que permitan sufragarlos en el tiempo. El diseño de ésta herramienta es un proceso que demanda estar al tanto de los pasivos que tiene la entidad, hacer seguimiento a los procesos jurídicos en contra de la administración en todos sus niveles, conocer al detalle la estructura actual de ingresos y gastos y establecer claramente si se cumplen los límites legales al endeudamiento, a la sostenibilidad de la deuda y al gasto de funcionamiento.

3.4.2.3.2 Los Ingresos

Se comienza con el análisis de ingresos porque se considera vital entender que la posibilidad de financiar determinado nivel de gasto sea de funcionamiento o de inversión depende de la capacidad para generar ingresos propios (Impuestos principalmente), del monto de transferencias (Sistema General de Participaciones) y otros recursos (Regalías) que realmente puedan entrar a las arcas públicas.

3.4.2.3.3 Los Gastos

Los gastos se analizan en segundo lugar, porque como se dijo en el apartado de ingresos, las erogaciones dependen fundamentalmente de las posibilidades efectivas de ingresos que tiene la entidad. Este principio que se conoce como el de “la restricción presupuestal” es primordial para evitar descalabros financieros soportados en un cálculo poco serio de las posibilidades fiscales de la entidad territorial. Al respecto, ya hay una regla formal, por lo menos para el gasto de funcionamiento, y la constituye el límite que de acuerdo con la categoría de la entidad territorial ha establecido la Ley 617 de 2000.

3.4.2.3.4 Inversión

La estimación de estos gastos está directamente relacionada con la puesta en práctica del programa de gobierno a través del Plan de Desarrollo. Aunque el objetivo de esta metodología no es profundizar en los procesos de identificación y formulación de proyectos que harán realidad el programa de gobierno, si se considera prudente advertir que previa a esta etapa es necesario identificar la restricción presupuestal que existe para encaminar los proyectos.

Al respecto, se recuerda que no basta con identificar la destinación de las rentas, también es fundamental conocer los vínculos contractuales con proyectos de inversión anteriores, con el servicio de la deuda o con el saneamiento fiscal.

Durante las últimas vigencias y ante el menoscabo evidente de la situación fiscal territorial, muchas entidades utilizaron las facultades que les dio la ley para sanear sus finanzas a través de la reorientación de las rentas que se identificaron anteriormente como “reasignables”

Una vez conocidas y estimadas las fuentes reales de inversión, será posible definir mediante el proceso social, técnico y político establecido en la Ley 152 de 1994, el gasto de inversión para los próximos 10 años.

3.4.2.4 Estructura Plan de Desarrollo Municipal

Realizando una evaluación al plan de desarrollo Municipal, se puede ver, que dentro de sus proyectos estratégicos se tienen:

3.4.2.4.1. Proyectos estratégicos (megaproyectos)

El Plan de Desarrollo 2008-2011 “Bucaramanga Empresa de Todos” contempla los siguientes proyectos estratégicos:

3.4.2.4.1.1 Plan de renovación urbana

3.4.2.4.1.1.1 Plan Piloto de Renovación Urbana La Concordia

El Plan tiene por objeto promover el redesarrollo de una pieza urbana central del Área Metropolitana de Bucaramanga, con énfasis en la oferta masiva de vivienda dirigida a la población de estrato socio-económico medio. Cubre un territorio de 14.27 hectáreas en 18 manzanas de espacio predial privado y representa el 7% del total de área identificada en el POT como área de renovación urbana. La zona afectada está ubicada entre la Diagonal 15 y la Carrera 21 y la Avenida la Rosita y la Calle 51.

El Plan Parcial de Renovación Urbana formulado para el área de planificación de la Concordia, está definido en el POT como uno de los 11 núcleos que conforman la estructura multicolor constitutiva del Modelo Territorial de Desarrollo, con una alta vocación residencial como sector periférico al principal centro de actividad metropolitana, localizado en el Municipio de Bucaramanga.

El sector posee excelentes condiciones de localización central, infraestructura completa de plan vial arterial y dotación de servicios públicos. Presenta muy baja utilización del suelo, alto deterioro ambiental, obsolescencia urbana y conflicto funcional por mezcla de usos incompatibles (vivienda, talleres, depósitos y bodegaje). Una primera aproximación al desarrollo del sector nos permite afirmar que en 7.10 hectáreas de espacio predial privado se podrían generar 3.000 apartamentos en edificios multifamiliares de 12 pisos y 76.000 metros cuadrados de zona empresarial. El costo del plan parcial asciende a la suma de 650 millones de pesos. Existe interés del sector privado para adelantar el proyecto teniendo en cuenta los estudios hasta ahora adelantados por la Cámara de Comercio de Bucaramanga.

3.4.2.4.1.1.2. Plan Centro.

El acelerado deterioro del Centro de la ciudad requiere de la actuación inmediata de la Administración con el propósito de recuperar espacios tradicionales y aprovechar equipamientos de la mayor importancia para los habitantes por su valor histórico y arquitectónico. En ese orden de ideas, se propone esta Administración la culminación de la restauración del Centro Cultural del Oriente, antiguo Colegio El Pilar y sede de la Asamblea Departamental, la adquisición y puesta en funcionamiento, mediante la conformación de una Fundación para el efecto del Teatro Santander y la articulación de tres parques de la ciudad, el parque Santander, parque Centenario y el parque Antonia Santos.

La recuperación del espacio público y la intervención de andenes y los parques Santander, cuyo diseño se encuentra en fase III, y Centenario que daría cabida a la Plaza de los Artistas. Así mismo, es menester adquirir algunos inmuebles cuyo deterioro y uso afectan el entorno de este epicentro cultural con el propósito de que en ellos se puedan asentar actividades económicas claves para Bucaramanga tales como la joyería, el cuero y la artesanía.

El costo de los diseños, la adquisición del Teatro Santander, la culminación del Centro Cultual del Oriente y las intervenciones en el espacio público estarían en un orden cercano a los 30.000 millones de pesos.

3.4.2.4.1.1.3. Plan Parcial Barrio Gaitán.

Las dificultades de Bucaramanga en materia de oferta de terrenos para vivienda de interés social es evidente y el desarrollo desordenado de viviendas en sectores de amenaza por fenómenos de remoción en masa o de inundación, hacen imperativo que la Municipalidad promueva proyectos, con la intervención de las empresas de servicios

públicos en sectores urbanos con el fin de atender la demanda de vivienda de interés social.

En ese orden de ideas, y teniendo en cuenta la posibilidad de conectar a la Meseta de Bucaramanga, mediante un cable, con el Parque Industrial y el Aeropuerto Palonegro, se han identificado 16 manzanas, hoy dedicadas a actividades comerciales y de talleres para que puedan atender la demanda de vivienda de estratos 1 y 2.

Si bien el proyecto podría ser desarrollado por la iniciativa privada resulta indispensable contar con los subsidios familiares de vivienda y con recursos para la adquisición de predios dotacionales.

3.4.2.4.1.1.4. Plan Parcial de Renovación Urbana “San Francisco” – Calzado de Bucaramanga.

Igualmente se contempla el Plan parcial de renovación urbana en el sector de San Francisco, para lo cual se adelantarán los estudios respectivos.

3.4.2.4.2. Sistema Integrado de Transporte Masivo - STIM

El Sistema Integrado de Transporte Masivo nace con el propósito de solucionar las fallas en la prestación del servicio público de transporte, las cuales se tradujeron en ineficiencias en la provisión del servicio de transporte público colectivo, sobreoferta de buses, congestión, altas tasas de accidentalidad, contaminación auditiva y ambiental, y tiempos de viaje excesivamente altos dentro del Área Metropolitana de Bucaramanga.

3.4.2.4.2.1. Metrolínea

Metrolínea contará con un sistema compuesto por rutas troncales, rutas pretroncales y rutas alimentadoras, existiendo adicionalmente un sistema remanente conformado por las rutas complementarias, cada una de ellas cumpliendo una función específica, de captación y/o distribución de la demanda.

3.4.2.4.2.2. Transporte por Sistema de Cable (Cablelínea)

Dada la congestión vehicular en el Municipio de Bucaramanga, el crecimiento de la población, el alto número de vehículos que ruedan por las pocas vías de la ciudad, las angostas calles de Bucaramanga y la contaminación ambiental, entre otras, y con experiencias de otras ciudades, se origina la idea de construir un teleférico para contrarrestar tales efectos y además lograr reducir costos para todos los ciudadanos, como también fortalecer el sector turístico.

El recorrido del teleférico denominado “Teleférico de la Fraternidad”, comienza en el Parque de los Niños, pasando por la Plaza Guarín, el Parque Morrorico donde se encuentra el monumento del Sagrado Corazón de Jesús, continuando al sector La quebrada en el barrio Albania, subiendo al barrio Miraflores, Buenos Aires y Buenavista y tendría como destino final el sector Alto de los Padres en la vereda San José del Corregimiento número 3 del Municipio de Bucaramanga. Esta obra inicialmente beneficiará a 30.000 habitantes de la mencionada comuna que en su mayoría son de estratos 1 y 2.

Para el proyecto de transporte por sistema de cable, se logró con el Banco Mundial una donación de Ciento Cincuenta Mil Dólares (U$150.000), los cuales se invertirán en la elaboración de los diseños.

3.4.2.4.3. Concesión ZMB

Su objeto es construir por el sistema de concesión los siguientes tramos viales: La doble calzada de la vía Palenque-Aeropuerto-Lebrija; doble calzada de la vía Palenque-Café Madrid; doble calzada entre el Café Madrid y Cementos Diamante; doble calzada del tramo La Cemento-La Virgen y construcción de la doble calzada entre El Cero y Vijagual, con el fin de permitir la integración de la región creando una red vial de altas especificaciones técnicas que interconecte el Área Metropolitana de Bucaramanga con los Municipios de Lebrija y Rionegro. Además garantizar la rehabilitación y mantenimiento de los tramos: T del aeropuerto - Terminal del aeropuerto, El Cero - Rionegro, Cementos Diamante - Vijagual y el tramo Bocas - El Cero.

3.4.2.4.4. Proyectos de Interés Vial Metropolitano

Modernizar y rehabilitar la malla vial existente a nivel metropolitano con el propósito de optimizar la infraestructura vial de la ciudad y adaptarla al Sistema Integrado de Trasporte Masivo - SITM.

Los proyectos que se tendrán en cuenta en la construcción del Plan de Desarrollo 2008 - 2011 para la ciudad de Bucaramanga serán los contemplados en la Fase III a cargo del Área Metropolitana de Bucaramanga y adicionalmente se adoptarán proyectos estratégicos complementarios.

3.4.2.4.4.1. Anillo Vial Externo Metropolitano

El proyecto estratégico complementario denominado Anillo Vial Externo Metropolitano tiene 28 kilómetros de longitud y une Tres Esquinas en Piedecuesta con Palogordo y Llano Grande de la zona rural de Girón, y esta zona con el anillo vial interno. Este

proyecto permitirá que el tráfico del sur del país y Bogotá que se dirige a la zona industrial, el magdalena medio y el norte del país, se conecte directamente con las dos puertas de salida (norte y occidente) del Área Metropolitana sin impactar las vías urbanas de Piedecuesta, Floridablanca, Girón y Bucaramanga.

El objetivo de este proyecto es permitir la conectividad del tráfico que proviene del sur del país y que se dirige al norte del mismo, sin impactar las vías urbanas de los Municipios de Piedecuesta, Floridablanca, Girón y Bucaramanga, mediante un anillo vial que a corto plazo cumpla las funciones de vía regional, y que a largo plazo se transforme en una vía estructurante urbana de los Valles de Guatiguará, Palogordo y Llano Grande, adecuándose para soportar el Sistema Integrado de Transporte Masivo.

3.4.2.4.4.2. Troncal Metropolitana Norte-Sur

El proyecto vial Troncal Metropolitana Norte-Sur hace la fusión de dos corredores, el corredor vial de la Carrera Novena y el Corredor del Sur. Además permite la prolongación de la Carrera Novena hacia el norte de la ciudad conectando la Troncal Metropolitana con el Bulevar Bolívar y la zona de San Francisco. El proyecto plantea, como obra fundamental, la construcción de un viaducto de aproximadamente 570 metros de longitud.

El proyecto tendrá una sección transversal típica de 29 metros de ancho y en algunos sectores de 23 metros de calzada, acorde con las necesidades de una vía principal de carácter metropolitano con espacios públicos generosos que se definirán con detalles para cada sector de acuerdo con el diseño definitivo.

El Área Metropolitana de Bucaramanga y el Municipio de Bucaramanga gestionarán la adquisición de los recursos necesarios para la ejecución de este proyecto mediante los mecanismos de financiación que la Ley les permite.

3.4.2.4.5. Parques Lineales

La periferia entre Bucaramanga y Girón ha sido ocupada por urbanizaciones, polígonos industriales, rellenos sanitarios, estaciones de servicio, vertederos de aguas residuales e industriales, infraestructuras viales, bodegas, etc. que están desequilibrando social y urbanísticamente la ciudad con graves consecuencias sobre la calidad de vida. Se propone diseñar un corredor ambiental desde la fase de planeación, en donde se aprovecha la canalización y la recuperación de la Quebrada La Iglesia para consolidar el espacio público y ambiental entre Bucaramanga y Girón.

Con la finalidad de generar un Parque Ecológico y de disfrute para la comunidad de la Ciudadela Real de Minas y de la zona de San Miguel, se plantea adelantar el diseño que determine una propuesta de intervención para la zona de la Cañada del Loro.

3.4.2.4.6. Control de la Erosión y Gestión del Riesgo

Enfrentar el problema de la erosión requiere disponer de instrumentos legales y financieros para la construcción de las obras necesarias, que den como resultado adoptar un *Plan General para Control de la Erosión*, que impone adelantar los estudios, y por tanto resulta inaplazable, la intervención de la Administración Municipal en coordinación con la autoridad ambiental, las entidades de servicios públicos y por supuesto el Gobierno Nacional para reordenar, y en algunos casos, reubicar los asentamientos localizados en las escarpas oriental, occidental y sur de Bucaramanga.

En ese orden de ideas, es necesario contar con los estudios de vulnerabilidad con el propósito de adelantar las obras necesarias para mitigar el riesgo que en principio han sido calculadas en el orden de los 360.000 millones de pesos. Estas obras se requieren para que quienes habitan estas zonas puedan tener acceso a los subsidios de mejoramiento de vivienda. Así mismo, es necesario contar con el apoyo del Gobierno Nacional para la cofinanciación de proyectos de reubicación en sitio o en lugares nuevos para las familias que hoy están en inminente peligro por efectos de sismo o de pluviosidad.

3.4.2.4.7. Plaza de los Artistas

Es importante que la ciudad cuente con una “Plaza de los Artistas” para permitir libertad de creación y abrir nuevos campos a la democratización cultural. Se trata de reforzar la presencia de los artistas en la ciudad y proporcionarles un sitio para que se instalen, puedan trabajar y así contribuir a la comercialización de los bienes y servicios producto de su creatividad. Este sitio se hace necesario para que exista un espacio de intercambio cultural con la comunidad en general, para fomentar el arte en todas sus expresiones y permitir que desde temprana edad se muestre el talento existente en nuestra gente, garantizando el acceso de todas las personas al arte y la cultura.

3.4.2.4.8. Aquaparque (Parque del Agua)

Inversionistas privados construirán un enorme y moderno parque del agua; éste incluirá un considerable grupo de piscinas, toboganes y fuentes luminosas, entre otras formas de

diversión acuática. La Administración Municipal facilitará el terreno donde se adelantarán las obras.

3.4.2.4.9. Casa Luis Perú de la Croix

En esta casa se instalará la biblioteca patrimonial y el centro de documentación regional virtual, además de una serie de servicios culturales que le permitirán hacer una utilización óptima del espacio que estaría al servicio de la recuperación de la memoria regional y fortalecimiento de nuestra ciudad.

3.4.2.4.10. Escuela de Artes y Oficios de Bucaramanga

Se promoverá la creación de la Escuela de Artes y Oficios de Bucaramanga con el apoyo del SENA, con la finalidad de perfeccionar el talento humano que interactué con los Centros de Desarrollo Productivo ya estructurados. En la creación de esta Institución se contará con la colaboración del Gobierno Italiano y del Ministerio de Educación, el Departamento de Santander y las Cámaras de Comercio de Bucaramanga e Italia.

3.4.2.4.11. Sistema de Gestión de la Calidad del Municipio de Bucaramanga

Establecer un sistema de gestión de la calidad con la certificación NTC GP 1000 que permita evaluar y dirigir el desempeño institucional en términos de calidad y de satisfacción social, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2 de la ley 872de 2003.

Además de incluir los requisitos de la norma ISO 9001:2000, aporta mapas de riesgos y puntos de control sobre los riesgos, control en la prestación de los servicios y comunicación con el cliente acerca de los mecanismos de participación ciudadana.

3.4.2.4.12. Centro Integral de Información Municipal

Es un proyecto que busca mejorar su gestión integral, sostenibilidad y crecimiento continuo del ente corporativo, dada las limitaciones tecnológicas y la necesidad de democratizar sus servicios, recuperar la perspectiva de los procesos de organización e identificar en qué aspectos se es eficiente o no mediante un sistema de información idóneo alfanumérico y geográfico que servirá para consulta mediante medios análogos y digitales.

3.4.2.4.13. Embalse de Bucaramanga

El proyecto asegurará el abastecimiento de agua potable en los Municipios de Bucaramanga, Floridablanca y Girón, hasta el año 2032. Además de ser la solución a las

necesidades de agua potable de los Municipios atendidos por el Acueducto Metropolitano de Bucaramanga, el Embalse conformará un espejo de agua de 52 hectáreas, con gran potencial turístico y ecológico, para la práctica de actividades como la pesca, los deportes náuticos y el camping.

El Embalse estará ubicado en el Municipio de Bucaramanga, a 12 kilómetros del casco urbano, 600 metros aguas arriba de la confluencia de los ríos Tona y Suratá, en el sitio conocido como Puente Tona. La Planta de Tratamiento de Agua Potable, PTAP, estará localizada en el Cerro Los Angelinos, del Municipio de Bucaramanga, cerca a la Planta de Tratamiento de Bosconia, en la zona urbana de la ciudad.

El Acueducto Metropolitano de Bucaramanga abastece de agua potable a 895.762 habitantes y 196.300 usuarios de los Municipios de Bucaramanga, Floridablanca y Girón, con un sistema interconectado de acueducto con captación a filo de agua de los ríos Suratá, Tona y Frío, que garantiza un caudal mínimo de 3.015 litros por segundo con una confiabilidad del 100 por ciento, tratados en cuatro plantas con una capacidad instalada de 4.100 litros por segundo.

En la actualidad, las fuentes que suministran el agua potable se encuentran totalmente agotadas, en invierno se captan 1.400 litros por segundo del río Tona (100% de la capacidad de la aducción existente), y en verano se captan 650 lps (sólo el 46% de la capacidad instalada), por lo que es posible que en los próximos años, los efectos de un fuerte fenómeno como “El Niño” ocasionen el racionamiento del recurso hídrico.

Los excedentes de invierno se están perdiendo, siendo de gran importancia para optimizar el sistema, regular antes de la confluencia con el Río Suratá.

El proyecto comprende la construcción de una presa de 103 metros de altura, que almacenará un volumen de 17 millones de metros cúbicos y regulará un caudal de 1.000 litros por segundo, adicionales al sistema de acueducto, equivalente a una reserva de agua para tres meses de consumo. Así mismo, la obra está conformada por una planta de tratamiento de 1.200 litros por segundo de capacidad, una línea de aducción de 3.8 kilómetros y una línea de conducción en tubería de 1.2 metros de diámetro y de 15 kilómetros de longitud hasta el Municipio de Girón.

Los estudios técnicos contemplan como alternativa de ejecución la construcción de una presa de enrocado con cara de concreto que contaría con 103 metros de altura, 300 metros en la base y con 1 millón 500 mil metros cúbicos de volumen.

3.4.2.5. Estrategia Financiera Contenido del Plan de Inversiones.

Hacer de Bucaramanga una ciudad moderna y humana y con desarrollo sostenible entre lo social y económico requiere de un optimo nivel de inversiones, de una ejecución cuidadosa de los recursos disponibles y un manejo responsable de las finanzas que facilite la atención de las prioridades o líneas estratégicas del plan y muy especialmente de aquellas que están relacionadas con los crecientes problemas sociales y de crecimiento urbano.

El plan de inversiones que hace parte integral del presente Plan de desarrollo incluye principalmente el plan financiero, las estrategias y políticas de financiación, la estructura de los presupuestos plurianuales de inversión de los programas y proyectos identificados en las líneas estratégicas conforme a los siguientes lineamientos:

Según las normas vigentes, el Plan Financiero es un instrumento de planificación y gestión financiera del sector público, que tiene como base las operaciones efectivas de caja, el comportamiento de mediano plazo de las finanzas del Municipio., contemplando la previsión de los ingresos, egresos, ahorro o déficit, su esquema de financiación.

3.4.2.5.1 Estrategias y Políticas de Financiación

Las estrategia financiera tiene como propósito superior asegurar la existencia de un apalancamiento financiero, que permita tanto la operación diaria de la entidad, como el cumplimiento de sus misión institucional y la proyección del municipio de Bucaramanga hacia el futuro deseado, desde la perspectiva del desarrollo humano integral, entendiendo este como un proceso de expansión de las capacidades y libertades de las personas con ampliación de sus opciones y oportunidades, para construir una ciudad sin desigualdades, democrática, participativa y competitiva.

La normatividad en materia de saneamiento fiscal apunta de manera directa a garantizar la autonomía financiera del Municipio. Por tal razón, en el marco de la Ley 617 de 2000, la estrategia Financiera del plan comienza por cubrir con recursos corrientes de libre destinación, tanto los gastos de funcionamiento como el servicio de la deuda, con el propósito de generar recursos delibre destinación para aquel tipo de gasto que no está privilegiado por las transferencias provenientes del sistema general de participaciones. Dada la limitación de estos recursos y teniendo en cuenta que el gasto publico social esta privilegiado desde la constitución misma, se deben buscar fuentes frescas de recursos como complemento a las tradicionales.

Uno de los componentes fundamentales de la estrategia, consiste en mantener un esquema de austeridad y optimización para el gasto de funcionamiento, y una adecuada

combinación de solvencia y sostenibilidad para el uso responsable del crédito y el pago oportuno del servicio de la deuda.

La estrategia propuesta busca incrementar las fuentes tradicionales, mejorando el recaudo oportuno respecto del año 2007, manteniendo la confianza y credibilidad que permitan fortalecer la cultura tributaria del ciudadano, propiciando un proceso de pertenencia con la ciudad y frene la conducta de evasión y elusión de los impuestos haciendo un esfuerzo adicional para la recuperación de cartera vencida.

Para complementar los recursos tradicionales es necesario la búsqueda de nuevas fuentes de financiación, dentro de estas se destacan la participación en la valorización, la plusvalía generada por las intervenciones del municipio en materia de obra pública, la cooperación internacional y la cofinanciación pública o privada.

En este último aspecto, queda expresado el sentido de la corresponsabilidad, puesto que el plan exige no solo el esfuerzo de la administración pública, sino también el de ciudadanos conscientes de su papel de gestores dinámicos y directos del proceso de construcción y transformación de la ciudad, que aporten a una mayor eficiencia en la ejecución de acciones, concentrando así esfuerzos alrededor de un objetivo común, articulando iniciativas y optimizando recursos.

3.4.2.5.2 Recusos Contigentes

El principio de la corresponsabilidad, expresado en terminos financieros, ofrece la posibilidad de prever confinaciacion para la ejecucion de varios proyectos, con recursos que comprometen las fuentes tradicionales. Para el presente Plan, estos recursos, que por su tipologia se consideran contingentes, seran ingresados al presupuesto municipal en el momento en que su gestion se considere madura, sin crear expectativas, sobrevalorar proyecciones de ingresos, o propiciar déficit al presupuestar gastos contra rentas aun no existentes.

Mediante este esfuerzo compartido, la administración espera cofinanciar el plan de desarrollo en varios de sus proyectos con aportes del sector privado, adicionalmente a la cifra aportada por el Ente Municipal, así:

Recursos por plusvalía. Las decisiones administrativas, las actuaciones urbanísticas el estado y las obras de infraestructura física contribuyen al incremento en el valor de los inmuebles de su entorno y la ley prevé instrumentos como la participación en plusvalía y la contribución de valorización. El primero se cobra cuando el propietario realiza alguna acción con su inmueble y el segundo en el momento de producirse el acto administrativo, cumpliendo para cada instrumento sus requisitos de ley. En ambos casos se pretende que

el beneficio privado retorne en parte al municipio para su redistribución más equitativa y mejorar las opciones de desarrollo local. La administración abordara el tema de manera seria, participativa y comprometida, con el propósito de instrumentar de manera permanente esta fuente de recursos.

3.4.2.5.2.1 Instrumentos del Plan.

La administración aplicara si se requiere el sistema de contribución por valorización como mecanismo de financiación de obras de infraestructura, particularmente las relacionadas con proyectos viales, con claro sentido económico y social para la ciudad y la región.

Igualmente, dentro de los términos especificados por la ley 388 de 1997, la administración evalúa la posibilidad de adoptar el mecanismo de participación en plusvalía, generada por sus intervenciones en procesos de incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o suburbana, modificación de usos del suelo, y autorización de mayor aprovechamiento del suelo.

3.4.2.5.2.2 Programación, Elaboración y Ejecución de los Presupuestos Plurianuales.

La programación, elaboración y ejecución de los presupuestos plurianual, se ceñirán estrictamente a lo previstos en el Plan de desarrollo 2008-2011 “Bucaramanga de todos”.

La ejecución de los programas y/o proyectos deberán ser consistentes con las metas fiscales y estarán sujetos a la existencia de recursos para su cabal ejecución.

3.4.2.5.2.3 Requisitos para Ejecución Presupuestal de Programas y Proyectos.

No se podrá ejecutar ningún programa o proyecto de inversión que haga parte del presupuesto general del municipio de Bucaramanga, hasta tanto no se encuentre evaluado por el órgano competente, confirme de viabilidad y registrado en el banco de programas y proyectos de inversión municipal.

3.4.2.5.2.4 Relación del Plan

De conformidad con la constitución articulo 341, incisos 3, el Plan de Inversiones contenido en el presente acuerdo, prevalecerá sobre las demás normas de orden municipal sobre este tema.

3.4.2.5.2.5 Certificados de Disponibilidad Presupuestal.

La solicitud de certificados de disponibilidad presupuestal que afecten el programa de inversión, debe acompañarse de la constancia del registro en el banco de programas y proyectos y de la constancia de que hacen parte del Plan de Desarrollo."

3.4.2.6 Conclusión

Se aprecia en los mega proyectos que no se hace una referencia a los intercambiadores viales, o soluciones viales que se plantean desarrollar en los ejes de la avenida Quebrada Seca con carrera 27 y Diagonal 15; la soluciones viales en Neomundo; o la solución vial de la valle 56 o calle 52, como proyectos susceptibles de ser financiado a través de la contribución por valorización.

Caso contrario se aprecia en las fuentes de financiación del Plan de Desarrollo el cual plantea la contribución por Valorización como fuente de financiación o apalancamiento a la ejecución de los mismos.

Adicionalmente, no se podría desarrollar la ejecución de las soluciones viales sin previamente estar viabilizados en el banco de programas y proyectos de inversión municipal, y estar referenciados en el plan de desarrollo Municipal, como elementos necesarios para la conformación del plan operativo anual de inversión, y por tanto se susceptibles de ser financiados a través del presupuesto municipal.

3.5 ELABORACIÓN DE PROYECTOS DE ACUERDOS PARA LA APROBACIÓN ANTE EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL Y SUSTENTACIÓN EN COMISIONES, PARA LA CREACIÓN DE LA ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA, COMO A SU VEZ PARA EL ESTATUTO DE VALORIZACIÓN.

La creación del organismo encargado del manejo de las contribuciones por valorización dentro de la estructura administrativa del municipio se debe realizar a través de un acuerdo de concejo bien que faculte a la administración municipal para su determinación y montaje como si es, el mismo ente legislativo el encargado de aprobar la nueva estructura.

A su vez debe presentarse a consideración del honorable concejo municipal el proyecto de acuerdo por el cual se expide el estatuto de valorización en el cual se plasme todas las etapas que debe cursar un proyecto para ser viable su ejecución por parte de la contribución.

3.5.1 ALCANCE DE LA ELABORACIÓN DE PROYECTOS DE ACUERDOS PARA LA APROBACIÓN ANTE EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL Y SUSTENTACIÓN EN COMISIONES, PARA LA CREACIÓN DE LA ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA, COMO A SU VEZ PARA EL ESTATUTO DE VALORIZACIÓN.

El Alcance de esta actividad, se desarrollara con la propuesta de dos acuerdos de concejo, los cuales deben ser presentados a consideración del organismo legislativo, para la determinación del estatuto de valorización municipal, como de la estructura funcional que debe crearse en la administración municipal, para la operatividad de la contribución de valorización como mecanismo de financiación de proyectos de inversión de beneficio para los propietarios y poseedores de inmuebles que se encuentren en la zona de influencia de los proyectos.

En el anexo No 1, se encuentra la propuesta de estatuto de valorización para la ciudad de Bucaramanga.

En el anexo No 2 se plantea el proyecto de acuerdo para la creación de la estructura administrativa que será la encargada de la operatividad de la contribución por valorización al interior de la administración municipal.

3.5.2 METODOLOGÍA

Para desarrollar esta actividad se desarrollaron las actividades correspondientes a la elaboración del estatuto de valorización, como el marco jurídico por el cual se han de determinar los alcances y obligaciones entre los beneficiados con los proyectos ejecutados por este sistema y el ente Municipal.

En el cual se establecen con claridad en este acto legislativo del orden municipal, los conceptos generales, hechos generadores, sujetos activos, pasivos, base gravable, inmuebles exentos, no gravables, régimen especiales, distribución y ejecución de obras, requisitos de decretación, resolución decretadora, ejecución de las obras, entrega y liquidación de las mismas, entre otros temas.

Adicionalmente se desarrollo la actividad relacionada con la definición de la estructura administrativa, y manual de funciones, en la cual a través del estudio correspondiente se determino que esta sería una oficina adscrita al Despacho del Señor Alcalde.

3.6 EVALUACIÓN Y VIABILIDAD DE LOS PROYECTOS A EJECUTAR, PARA DETERMINAR AQUELLOS QUE SON VIABLES POR ESTE SISTEMA.

Es importante realizar una evaluación previa por cuanto al tenor de la norma existente la obligación de pagar una contribución de valorización tiene como causa jurídica el beneficio que un predio reciba con la construcción de una obra pública. Este beneficio no puede ser meramente teórico, sino que debe ser real, y consiste siempre en el mejoramiento de las condiciones de utilización de los predios, sean estos urbanos o rurales. Como consecuencia de dicho mejoramiento, viene a producirse un mayor valor en la tierra, cuya medida es la base para la asignación de las respectivas contribuciones dentro del proceso de la distribución. Si no ha de presentarse un mayor valor de la tierra es porque seguramente no hay beneficio con la obra, y en ese caso no puede legalmente exigirse la contribución a la cual el legislador colombiano ha calificado como de valorización. No es una contribución simplemente por la ejecución de una obra; es una contribución por la valorización que la obra produzca a los inmuebles con ella beneficiados

3.6.1 ALCANCE DE LA EVALUACIÓN Y VIABILIDAD DE LOS PROYECTOS A EJECUTAR, PARA DETERMINAR AQUELLOS QUE SON VIABLES POR ESTE SISTEMA.

Para ejecutar proyectos a ser financiados por el sistema de la contribución por valorización es importante que estos generen un beneficio económico a los propietarios y/o poseedores de inmuebles dentro de la zona de citación de los proyectos, por esto es importante determinar si el proyecto o conjunto de proyectos generan un mayor valor a los predios ubicados dentro de sus zonas, teniendo en cuenta que no necesariamente toda obra pública genera mayores valores a la tierra.

En esta actividad se evaluara la potencialidad de los proyectos a ser financiados por el sistema de la contribución por valorización y su viabilidad de generadores de beneficio a través de un mayor valor de la tierra, y por tanto susceptibles de ser financiados a través de este sistema.

3.6.2 METODOLOGÍA

Para llevar a cabo la ejecución de éste componente se evaluara, teniendo en cuenta la solución que el o los proyectos viales generen a los flujos vehiculares, mejorando la movilidad, los tiempos de desplazamiento, los ahorros en combustibles, y la mejora en las accesibilidades a los inmuebles ubicados en sus contornos, elementos que en conjunto

determinan un mayor valor a los inmuebles ubicados en las áreas de influencia de las soluciones que se plantean construir y financiar a través de la contribución por valorización.

3.7 ESTUDIO DE PREFACTIBLIDAD DE LOS PROYECTOS SELECCIONADOS.

El sistema de la contribución de valorización es un mecanismo que con criterios de justicia social redistributiva, permitirá al Municipio de Bucaramanga ejecutar un plan de obras de interés público, vinculando a la comunidad como gestora de su propio desarrollo.

La factibilidad de ejecutar dichas obras por el sistema de la contribución de valorización, está supeditada al análisis de tres variables fundamentales como son: El beneficio económico real expresado en términos del mayor valor de la tierra generado por los proyectos, el presupuesto o costo de las obras y la capacidad de pago de los contribuyentes.

El estudio de pre-factibilidad está orientado realizar un análisis de los aspectos antes mencionados a las obras que conforman el plan vial, determinando su zona de citación y evaluando los aspectos socio-económicos y de beneficio económico real que generan cada uno de estos proyectos al desarrollo vial del Municipio, que le permita ser competente acorde con la visión de Bucaramanga Emprendedora y brindar las mejores condiciones de movilidad que permita cambiar la dinámica actual de la ciudad, colapsada en su tráfico por la falta de vías adecuadas para manejar el gran volumen de vehículos que circulan en la Meseta. La prefactibilidad determinara finalmente mediante su evaluación económica la posibilidad de recuperación total o parcial dichas obras mediante la contribución de valorización.

El estudio de prefactibilidad es un diagnostico general que incluye las siguientes actividades así:

- Descripción General de los Proyectos:
- Extensión y características generales
- Antecedentes e importancia de las vías
- Localización general
- Determinación y definición de la Zona de citación
- Determinar cualitativa y cuantitativamente los parámetros aplicados para obtener la zona de citación.
- Determinar y delimitar la zona de citación con su área neta.
- Estudio físico y socio económico de la zona de citación.
- Elaboración de encuesta socio-económica.
- La clasificación socio-económica de los predios localizados en la zona de citación.

- Determinación del uso actual del suelo y de los predios
- Determinar los impactos urbanísticos y socio económicos generados por los proyectos.
- Estimación de la capacidad de pago de los propietarios
- Precio promedio actual de la tierra en la zona en estudio
- Determinación de beneficio para los propietarios de los predios que se encuentran dentro del área de citación.
- Identificar las zonas homogéneas de beneficio, conforme a las características urbanísticas y a los usos que se presentan.
- Determinar los puntos de análisis y su localización, determinando los valores de la tierra con las condiciones existentes (Sin Proyectos) y con las mejoras producidas (Con el proyecto) para cada punto de análisis.
- Determinación del monto distribuible
- Evaluación económica del proyecto
- Censo predial actualizado, con la información catastral del 100% de los predios incluidos en la zona de citación.
- Conclusiones y recomendaciones

La elaboración del estudio de prefactibilidad es requisito para que el Concejo de Bucaramanga proceda a decretar la ejecución de las obras que determine el convenio con la UIS se deben ejecutar para desarrollar el plan de Movilidad de la ciudad que hoy denominamos “Plan vial Bucaramanga Competitiva para el mejoramiento de la movilidad”

3.7.1 ALCANCE ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD DE LOS PROYECTOS SELECCIONADOS.

El desarrollo de esta actividad, permite definir la potencialidad del proyecto frente a los beneficios que este genera a los propietarios y /o poseedores de inmuebles ubicados en sus zonas de citación, como de las posibilidades económicas de estos de financiar su construcción a través de la contribución por valorización.

Esta etapa, inicia, partiendo de una descripción general de los proyectos, sus características generales, su ubicación espacial y su importancia frente a las demás vías existentes, continuándose con la valoración socioeconómica de los predios localizados en la zona de citación de los mismos, permitiendo definir y medir a través de encuestas y estudios económicos la capacidad de pago de los propietarios y poseedores, continuando con la determinación de los beneficios que obtendrían los predios ubicados en la zona de influencia de los mismos, valorados a través de estudios de precios de la tierra en los entornos de los mismos.

Estos elementos permiten definir los beneficios que obtendrían los predios ubicados en la zona de citación frente a los costos de los mismos, determinándose la viabilidad de ser financiados a través de la contribución por valorización en su totalidad o parcialmente.

3.7.2 METODOLOGÍA

Como propuesta metodológica para desarrollar esta etapa se inicia con la descripción de los proyectos, sus características e importancia vial, como a su vez de su localización para determinar su potencia zona de citación.

Se continua a través de la aplicación de encuestas, en el terreno, cuya información permite definir las condiciones socioeconómicas de los propietarios y /o poseedores ubicados en la potencia zona de citación del proyecto, como la clasificación socioeconómica de los predios localizados en esta.

Se determinan los puntos de análisis y su localización, para determinar los valores de la tierra con las condiciones existentes, es decir sin la ejecución del o los proyectos viales, y se realiza una simulación de las condiciones con la construcción de los mismos, lo cual nos permitirá conocer los nuevos valores de la tierra en los mismos puntos, con el proyecto materializado.

Este estudio de valorización de predios, nos permite definir las zonas de citacion del proyecto a diferentes distancias, como a su vez los beneficios que recibirán los inmuebles ubicados en las diferentes franjas de beneficio, frente a la capacidad de pago de los contribuyentes confrontas con el monto o valor final de ejecución de las obras.

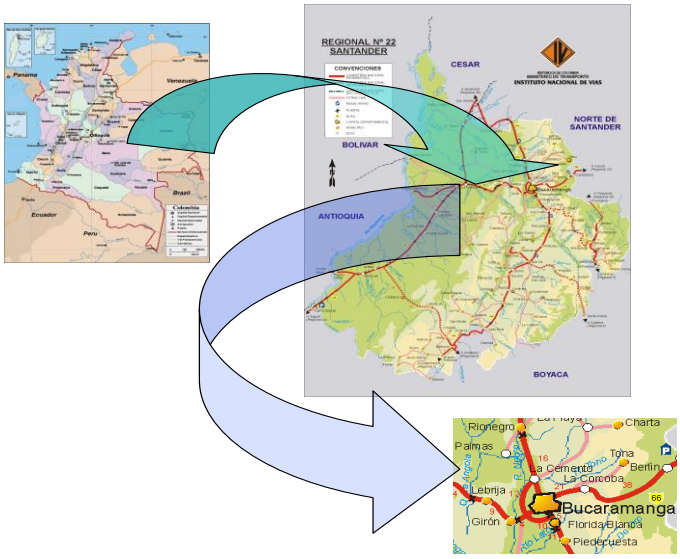
3.7.3 ESTUDIO DE PRE FACTIBILIDAD DE LOS PROYECTOS SELECCIONADOS, DESCRIPCIÓN GENERAL DE LOS PROYECTOS

Para la descripción General de los proyectos, esta se toma del informe sobre el estudio que para tal fin viene desarrollando la Universidad Industrial de Santander.

3.7.3.1 Aspectos Generales

La ciudad de Bucaramanga es la capital del departamento de Santander, la cual limita por el Norte con el Municipio de Ríonegro; por el Oriente con los municipios de Matanza, Charta y Tona; por el Sur con el municipio de Floridablanca y; por el Occidente con el municipio de Girón. En la figura 2, se observa la localización de la Ciudad y el área Metropolitana.

Figura 2 .Localización geográfica de la ciudad de Bucaramanga.



Fuente: www.invías.gov.co

La ciudad de Bucaramanga está localizada sobre una meseta a 996 m.s.n.m. Al oriente está rodeada de montañas y al occidente se encuentra el cañón del Río de Oro. Bucaramanga se encuentra en una terraza inclinada de la Cordillera Oriental a los 7º 08' de latitud norte con respecto al Meridiano de Bogotá y 73° 08' de longitud al Oeste de Greenwich.

El área metropolitana está conformada por Bucaramanga, Piedecuesta, Floridablanca y Girón; está ubicada sobre el Valle del Río de Oro. Se distinguen en ella dos sectores de diferente conformación física: uno formado por la meseta y otro por el valle.

Sus suelos, desde el punto de vista agrológico, se pueden dividir en dos grupos: los primeros, al no tener peligro de erosión, son propicios para el cultivo de gran variedad de productos y el uso para la ganadería. La otra clase de suelos tiene una alta potencialidad erosiva; por esta razón, presenta baja fertilidad y una capa de fertilidad superficial, en alguna situación casi nula.

El área municipal es de 165 kilómetros cuadrados y sus pisos térmicos se distribuyen en: cálido 55 kilómetros cuadrados: medio 100 kilómetros cuadrados y frío 10 kilómetros

cuadrados. Su temperatura media es 23° C y su precipitación media anual es de 1.041 mm.

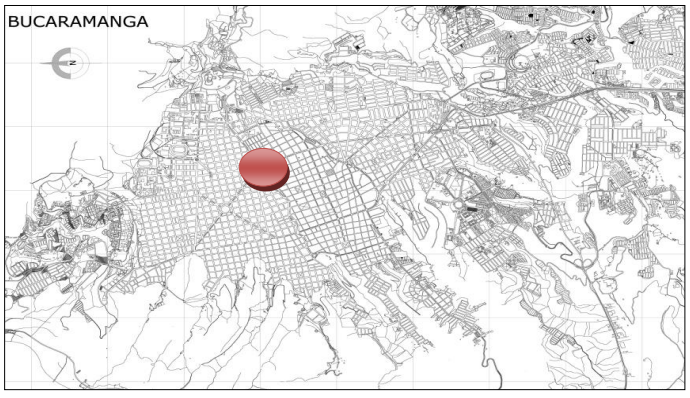
La topografía de Bucaramanga es en promedio un 15% plana, 30% ondulada y el restante 55% es quebrada. Tres grandes cerros se destacan a lo largo del territorio: Morro Rico, Alto de San José y El Cacique.

3.7.3.1.1 Intersección Mesón de los Búcaros

3.7.3.1.1.1 Localización del Proyecto

La intersección denominada Mesón de los Búcaros se encuentra localizada en el sector de la Carrera 27 a la altura de la Avenida Quebrada Seca, sector conocido como “El Mesón de los Búcaros” sobre la cual confluye también el Bulevar Bolívar. Esta intersección permite el acceso desde y hacia la zona céntrica de la ciudad, la salida hacia el norte de la Ciudad, así como para el oriente del país, convirtiéndolo en una puerta urbana, y un lugar con potencial simbólico para la ciudad. El área de influencia directa de este sector corresponde a usos de suelo mixto de carácter institucional, comercial, residencial ampliamente desarrollado.

Figura 3. Localización general de intersección de Mesón de los Búcaros



Fuente: Elaboración propia

Figura 4. Área de influencia inmediata del proyecto



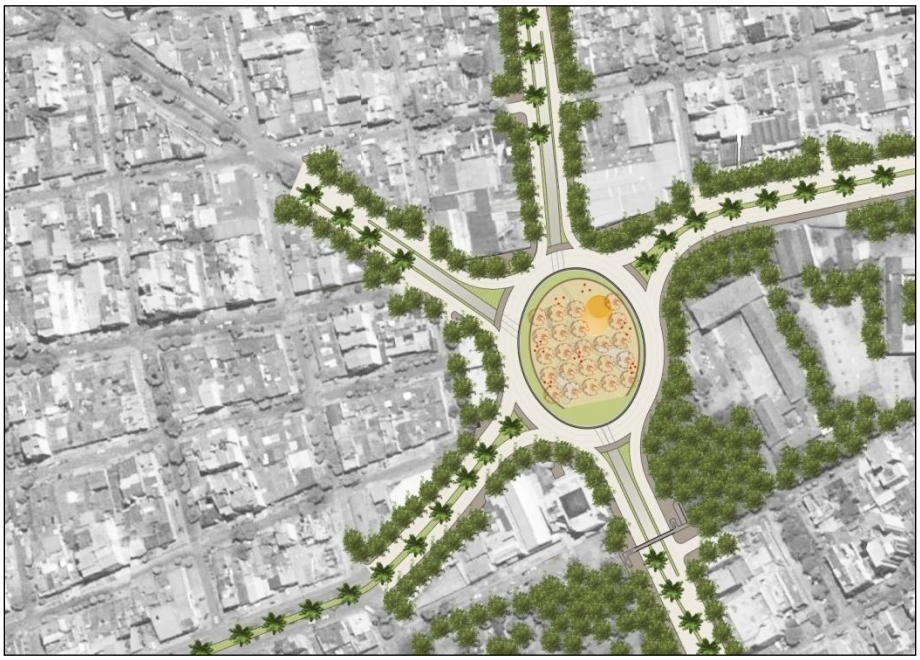
Fuente: Elaboración propia

3.7.3.1.1.2 Descripción del Proyecto

Por tratarse de una intersección de gran importancia para la ciudad con elevados volúmenes de tránsito, se requiere el cumplimiento de estrictas normas de diseño geométrico, de tal manera que no se vea afectada la velocidad de operación ni la seguridad de los usuarios.

La alternativa propuesta, corresponde a una intersección en tres niveles en la que se combina una glorieta ovalada de gran tamaño cuyo radio mayor es de 100.0m y radio menor 80.0m, que permite la totalidad de los giros necesarios; los flujos con mayor volumen de tránsito como la conexión Pta. del Sol – UIS y Pta. del Sol – Bulevar se solucionan por un primer paso deprimido en forma de Ye mientras que la Avenida Q. Seca en el sentido Cúcuta – Centro se deprime a un segundo nivel; Cada una de las vías que se cruzan en este sitio tendrá vías paralelas de servicio que se conectarán con la glorieta, lo cual permite solucionar cualquier giro.

Figura 5. Planta general del intercambiador

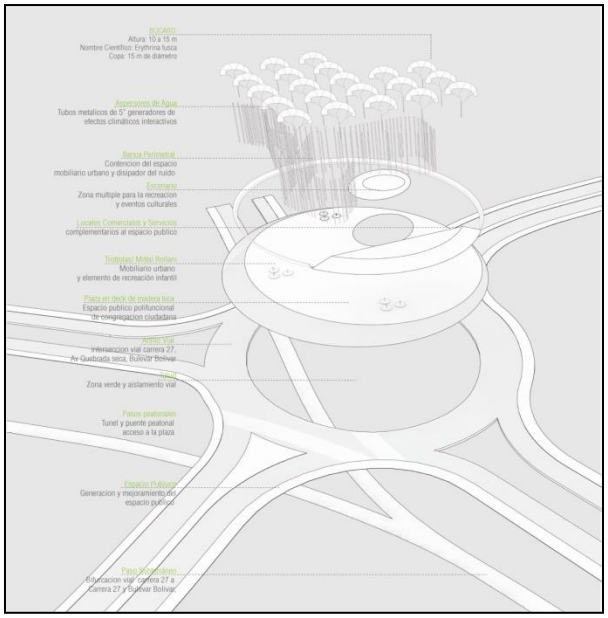


Fuente: Equipo técnico. Universidad Industrial de Santander

Para el diseño geométrico horizontal se determinaron catorce ejes centrales, correspondientes tres a los deprimidos, uno a la glorieta y los restantes 10 a las vías de servicio paralelas que conectan directamente con la glorieta.

Se adoptaron diferentes anchos de calzada según la disponibilidad de espacio, siendo el de los pasos deprimidos de 8.00m y variable entre 5.50m y 7.00 metro para las conectantes. En términos generales se buscó que las pendientes longitudinales no superaran el 7%; sin embargo para el caso del deprimido de segundo nivel se diseñó la primera parte de la rampa con pendiente del 10% y se adoptó una pendiente mínima del 0.3%

Figura 6. Diseño en niveles de la intersección



Fuente: Equipo técnico. Universidad Industrial de Santander

Figura 7. Vista general del proyecto



Fuente: Equipo técnico. Universidad Industrial de Santander

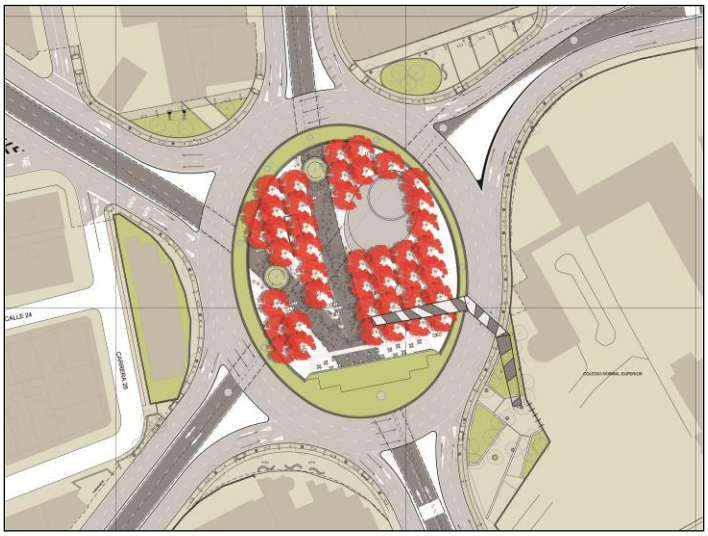
Figura 8. Corte Transversal Glorieta y Túneles Vista al Norte



Fuente: Equipo técnico. Universidad Industrial de Santander

La solución propuesta, que no requiere de pasos elevados, permite crear un espacio público central de 6400 m2 aproximadamente, generando y mejorando el espacio público circundante con nuevas plazoletas, andenes y pasos peatonales que recogen los flujos más importantes y facilitan su continuidad a través de este nuevo espacio público que cuenta entre otros elementos distintivos con un anfiteatro glorieta-ovalo, locales comerciales, zonas húmedas, arborización distintiva, mobiliario distintivo y pasos peatonales protegidos para el acceso a este espacio.

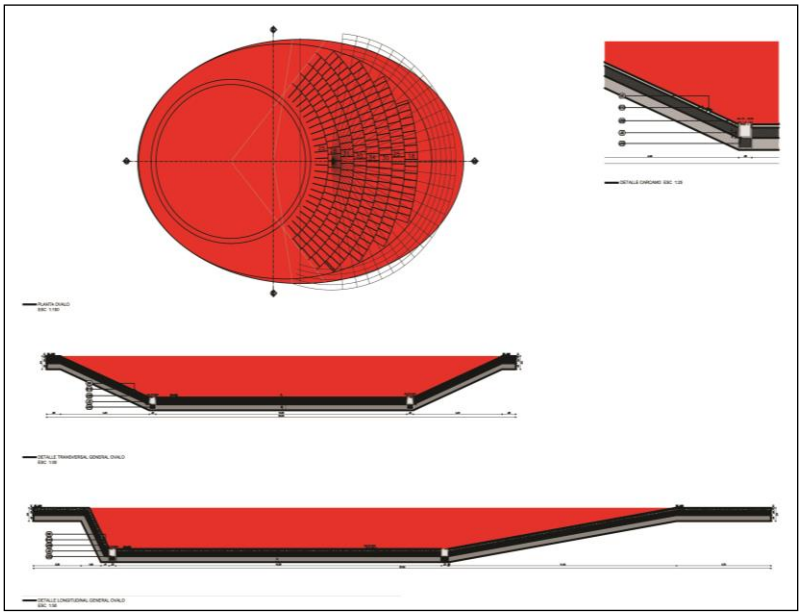
Figura 9. Planta general de espacio público



Fuente: Equipo técnico. Universidad Industrial de Santander

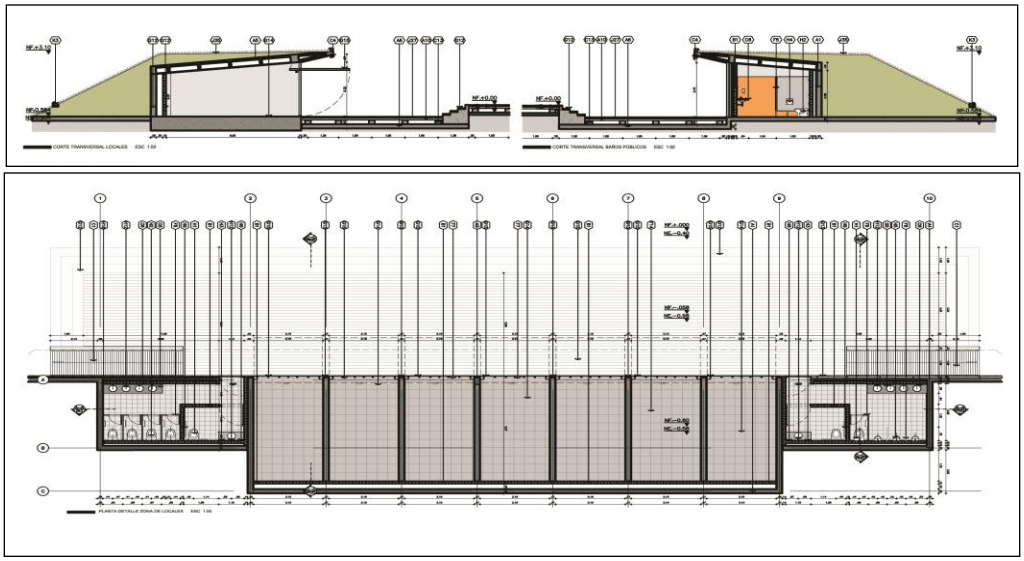
Un talud sirve de soporte y aislamiento; a un gran deck confinado por una banca perimetral que, como celosía y cerramiento, contiene el espacio y disipa el ruido de los vehículos que lo rodean. Sobre este deck planteado como un espacio lúdico de congregación, se posan varios elementos que permiten entre otros conformar recintos, crear atmósferas cambiantes, y generar diversas actividades. Su superficie se pliega con el fin de generar un relieve y pequeños espacios de juego y esparcimiento. Un bosque de búcaros es plantado para crear una cubierta natural y un espacio de sombra que cubre gran parte de este deck. Una franja de elementos altos que simulan una nube a través de aspersores de agua recorre a lo largo y a lo ancho todo el espacio generando una atmósfera cambiante a partir de efectos climáticos que pasan de lo cálido al microclima causado por el efecto de la niebla y la sombra de los árboles; en su interior alberga zonas de juegos infantiles, y se convierte en un elemento de juego y lúdica. Un escenario dispuesto como una superficie colorida sintética se inserta en el deck creando un espacio rehundido apto para la recreación y la celebración de eventos culturales y de esparcimiento. Todo esto es complementado con el mobiliario que sigue en la línea de crear interacción con el ciudadano y ser utilizado de diversas formas; y una zona de locales y servicios que potencializan la permanencia y la apropiación de este espacio.

Figura 10. Anfiteatro al aire libre



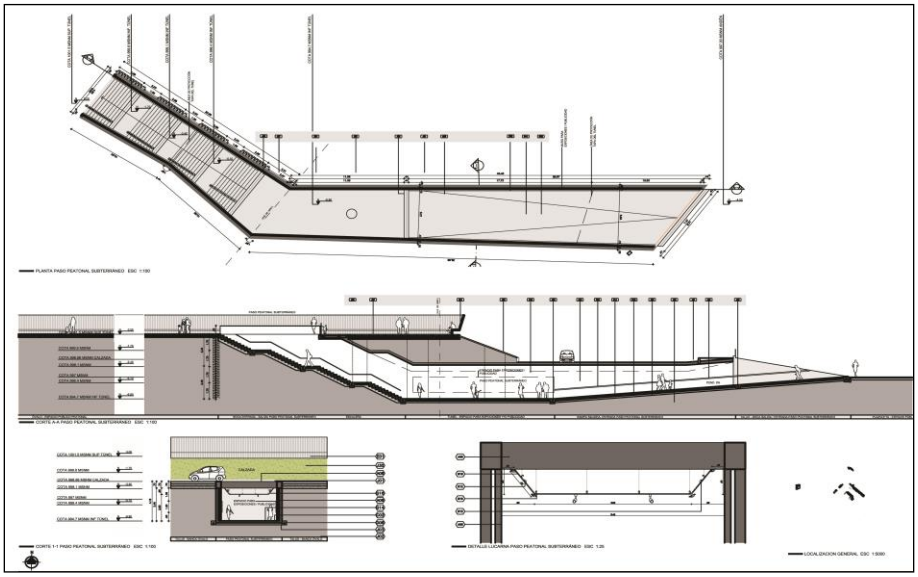
Fuente: Equipo técnico. Universidad Industrial de Santander

Figura 11. Locales comerciales



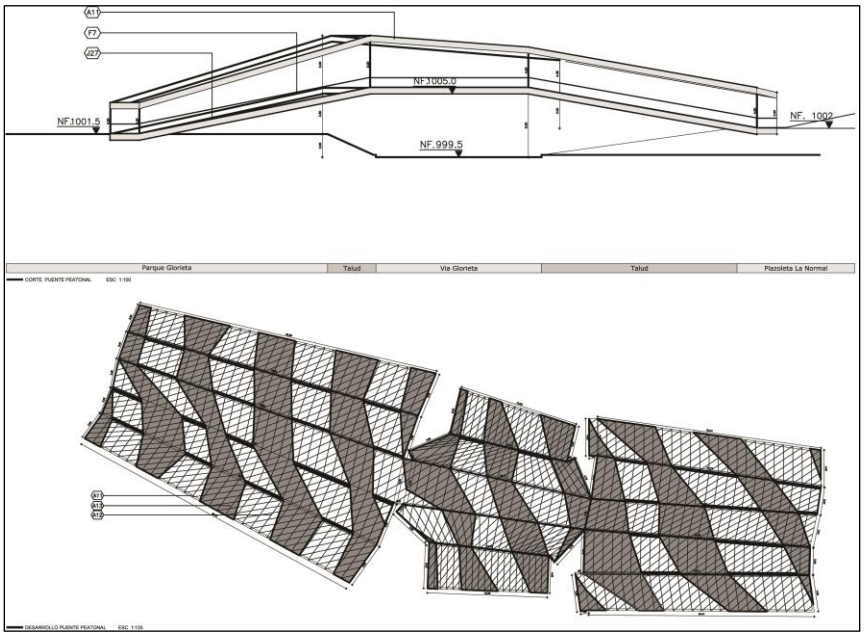
Fuente: Equipo técnico. Universidad Industrial de Santander

Figura 12. Paso peatonal subterráneo



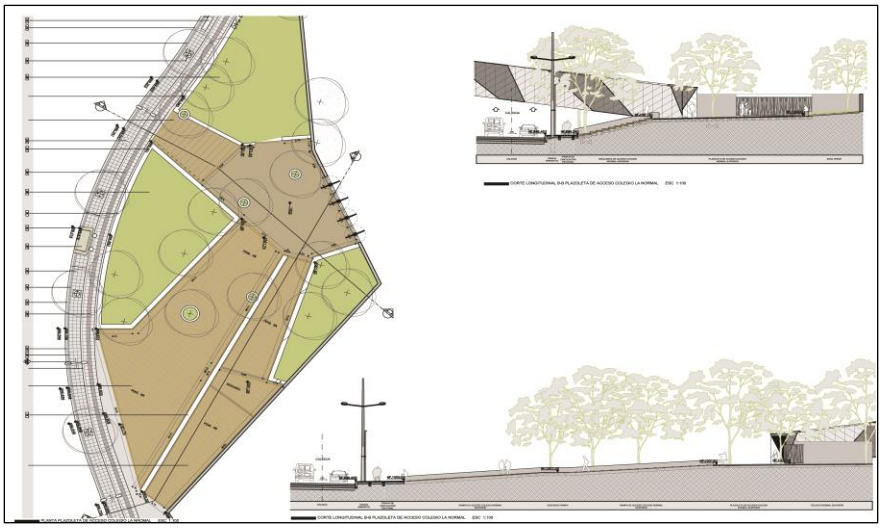
Fuente: Equipo técnico. Universidad Industrial de Santander

Figura 13. Paso peatonal elevado



Fuente: Equipo técnico. Universidad Industrial de Santander

Figura 14. Plazoletas de acceso



Fuente: Equipo técnico. Universidad Industrial de Santander

Figura 15. Vista general proyecto urbanístico



Fuente: Equipo técnico. Universidad Industrial de Santander

3.7.3.1.1.3 GESTION AMBIENTAL

En la ejecución del proyecto se deberá cumplir con todas las disposiciones de la normatividad ambiental colombiana, enmarcadas en la Ley 99 de 1993 y deberá implementar las estrategias de prevención, mitigación, corrección y compensación de los impactos ambientales potenciales que se generarán con el proceso constructivo.

El municipio velará por el comportamiento y desempeño responsable que el contratista demuestre con respecto al manejo de las siguientes estrategias:

- Manejo de escombros y transporte de excedentes de excavación y movimientos de tierra
- Adecuación y funcionamiento de instalaciones temporales
- Manipulación y almacenamiento de materiales e insumos
- Manejo de maquinaria y equipo
- Manejo seguro de productos químicos peligrosos (combustibles, aceites, solventes, pinturas)

- Gestión integral de residuos sólidos y líquidos
- Control de emisiones atmosféricas
- Señalización vial
- Manejo de excavaciones, demoliciones y voladuras
- Control de sedimentos en excavaciones
- Gestión del recurso flora, residuos vegetales y suelo orgánico

La implementación de estas medidas de manejo garantiza el desempeño ambiental apropiado del contratista en la obra, permite la aplicación efectiva de la política de gestión integral definida por el Municipio de Bucaramanga y asegura el cumplimiento de la normatividad ambiental colombiana.

3.7.3.1.1.3.1 GEOLOGIA

En el sitio superficialmente se encuentra un material de relleno conformado por arenas limosas y arcillosas sobre el miembro Limos Rojos, algunas veces en estado suelto a medio y otro compacto a muy compacto.

Hacia el sector central de la intersección y a lo largo de la avenida Quebradaseca hacia el oriente, los rellenos se encuentran con estado de consistencia compacta a muy compacta en toda la profundidad investigada, en tanto que en la periferia del área investigada, que corresponde a lo que será el perímetro de la futura glorieta propuesta en el diseño, se encuentran en estado o suelto a medio y compactos. Los sondeos realizados sobre la periferia de la glorieta indican rellenos de consistencia suelta a media.

Los rellenos se encuentran sobre un manto de arenas limosas amarillenta, compacta y con cantos y fragmentos de arenisca; posteriormente se encuentran los suelos de la formación Bucaramanga, que corresponde al miembro Limos Rojos.

Hacia el sector sur, se encuentran rellenos con espesores entre 1.20 y 6.0 metros sobre limos arenosos y arenas limosas de color amarillo rojizo de la formación Bucaramanga. Hacia el sector occidental se encuentran rellenos sueltos hasta 10.0 metros de profundidad, al igual que hacia el sector nor oriental del proyecto. Hacia el sector nor occidental, sobre el Bulevar Bolívar, se encuentran las arenas limosas y arcillas arenosas del miembro Limos Rojos.

El nivel freático se detectó a la profundidad de 17 metros en los sondeos Nos. 7 y 8, realizados en la intersección y sobre el separador hacia el costado oriental de la quebradaseca.(Ver informe estudio de suelos).

3.7.3.1.1.3.2 USO DEL SUELO

El área de influencia directa de este sector corresponde a usos de suelo mixto de carácter institucional, comercial, residencial ampliamente desarrollado.

3.7.3.1.1.3.2 ESPECIES ARBOREAS DEL AREA DEL PROYECTO

Se realizó el inventario forestal en el área de afectación para el diseño de la Intersección vial Avenida Quebrada Seca con Carrera 27.

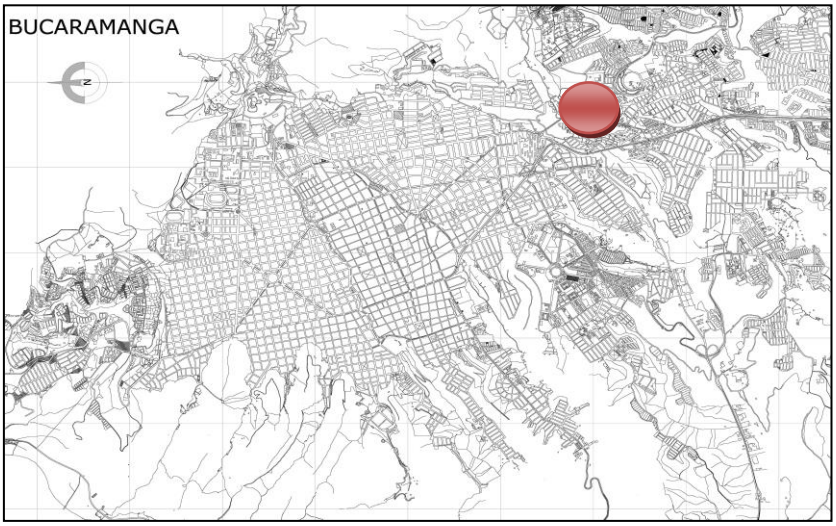
Debido a que algunos de los árboles localizados en el área de afectación por el proyecto presentan ramificaciones con un diámetro altura de pecho mayor a 10 cm, se hace necesario entonces tomarlos en cuenta como árboles independientes y dejar atrás el nombre de árboles y llamarlos durante este ítem como unidades arbóreas. Por lo tanto, el inventario forestal se extendió hasta bocacalles y franjas verdes aledañas susceptibles de afectación con las actividades constructivas del proyecto. Se adelantaron mediciones de ejemplar por ejemplar y se hizo el registro del componente forestal actual, considerando como alturas mínimas las mayores o iguales a 1,5 m.

|3.7.3.1.2 Intersección Neomundo

3.7.3.1.2.1 Localización del Proyecto

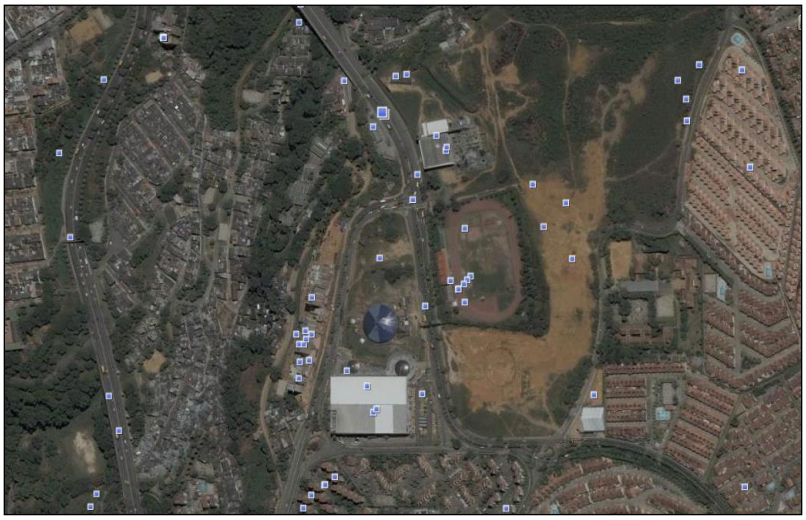
La intersección Neomundo, se caracteriza por la convergencia de dos vías de vital importancia para la movilidad de la ciudad: la Transversal Oriental Metropolitana, segundo eje en cantidad de tráfico en sentido norte-sur y viceversa, y el Bulevar de El Tejar, conexión con la Autopista a Floridablanca y con el occidente de la ciudad. Esta intersección involucra núcleos de concentración poblacional importantes, como el estadio de atletismo Luis Enrique Figueroa Rey, almacenes Éxito (en ese entonces Vivero), el Colegio Instituto Caldas, los desarrollos de vivienda de la constructora Marval, el barrio Lagos del Cacique y el Parque Interactivo de la Ciencia y la Tecnología de Bucaramanga, NEOMUNDO que a pesar de constituirse en un atractor de un número importante de personas y vehículos, estos no están en capacidad de acceder en forma expedita a la edificación con lo cual su utilización se ve seriamente limitada.

Figura 16. Localización general de intersección de Neomundo



Fuente: Elaboración propia

Figura 17. Área de influencia inmediata del proyecto



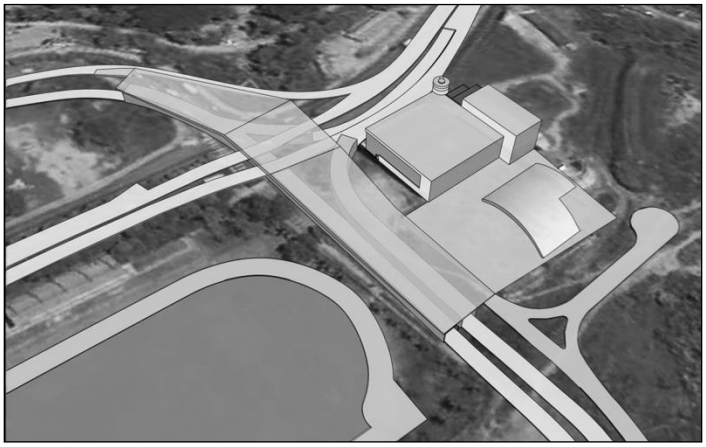
Fuente: Elaboración propia

3.7.3.1.2.2 Descripción del Proyecto

Por tratarse de una intersección de gran importancia para la ciudad con elevados volúmenes de tránsito, se requiere el cumplimiento de estrictas normas de diseño geométrico, de tal manera que no se vea afectada ni la velocidad de operación ni la seguridad de los usuarios.

La solución propuesta consiste en un intercambiador a tres niveles en el que se dispone de un paso deprimido para permitir la comunicación del occidente con el oriente y el norte; la comunicación del oriente con el occidente y el sur se realiza mediante un paso elevado que bordea una plazoleta también elevada; el sentido oriente norte se realiza mediante una vía deprimida, en el caso de la comunicación del norte hacia el oriente, este se realizará utilizando la vía existente por el costado sur del Éxito Oriental.

Figura 18. Sección transversal vía sobre puente



Fuente: Equipo técnico. Universidad Industrial de Santander

Tomando en consideración las condiciones propias del proyecto como la situación de redes de servicio, afectación predial, proyecto urbanístico, el nivel de servicio de las diferentes vías que confluyen a la intersección y el espacio disponible se estableció una velocidad de diseño del proyecto de 50Km/hora para la Transversal Oriental; 40Km/hora las vías deprimidas; 30Km/hora para la glorieta y 20Km/hora para la vía de tránsito mixto correspondiente a las conectantes E-S y E-W, radio de curvatura mínimo de 47m, ancho de calzada de pasos deprimidos de 7.0m. Las pendientes longitudinales no superan el 7%; sin embargo para el caso del deprimido de segundo nivel se diseñó la primera parte

de la rampa con pendiente del 10%. Y pendiente mínima de diseño 0.3% para facilitar el drenaje.

Urbanísticamente la propuesta del Intercambiador Vial Neomundo busca privilegiar y dar valor a la posición del peatón sobre el sistema vial, potenciando el espacio público con la construcción de una plaza elevada. A través de esta estrategia se resuelven los problemas de movilidad , se potencializan los equipamientos públicos periféricos conectándolos con el nuevo sistema vial . Así mismo se construyen espacios de encuentro y recreación para la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos y generar un lugar de encuentro común.

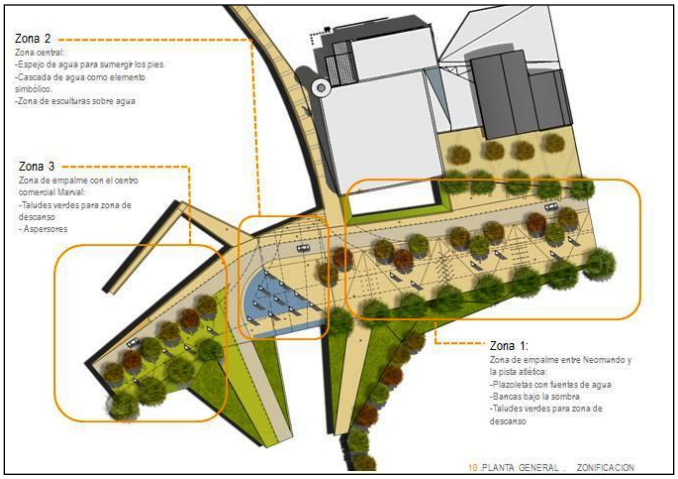
Figura 19. Planta general proyecto



Fuente: Equipo técnico. Universidad Industrial de Santander

El eje articulador de los espacios consiste en la plazoleta central que a su vez cuenta con tres áreas funcionales que cumplen diferente función dentro del contexto integrador del proyecto. A continuación se muestra el esquema de zonificación de áreas funcionales.

Figura 20. Planta general proyecto



Fuente: Equipo técnico. Universidad Industrial de Santander

La zona 1 funciona como integrador entre el parque interactivo Neomundo y el estadio de atletismo "Luis Enrique Figueroa Rey" consiste en un corredor de circulación vehicular restringida, es decir, la circulación prioritaria es la peatonal, que cuenta con áreas de descanso y arborización.

Figura 21. Zona 1 plaza elevada



Fuente: Equipo técnico. Universidad Industrial de Santander

La zona 2 consiste en un área de esparcimiento que cuenta con zonas húmedas como fuentes de agua y áreas de muestras culturales y exposiciones escultóricas.

Figura 22. Zona 2 plaza elevada



Fuente: Equipo técnico. Universidad Industrial de Santander

La zona 3 corresponde al área de empalme con el sector occidental del intercambiador y que da acceso a la zona comercial del sector, es un área de taludes que cuenta con áreas de descanso.

Figura 23. Zona 3 plaza elevada



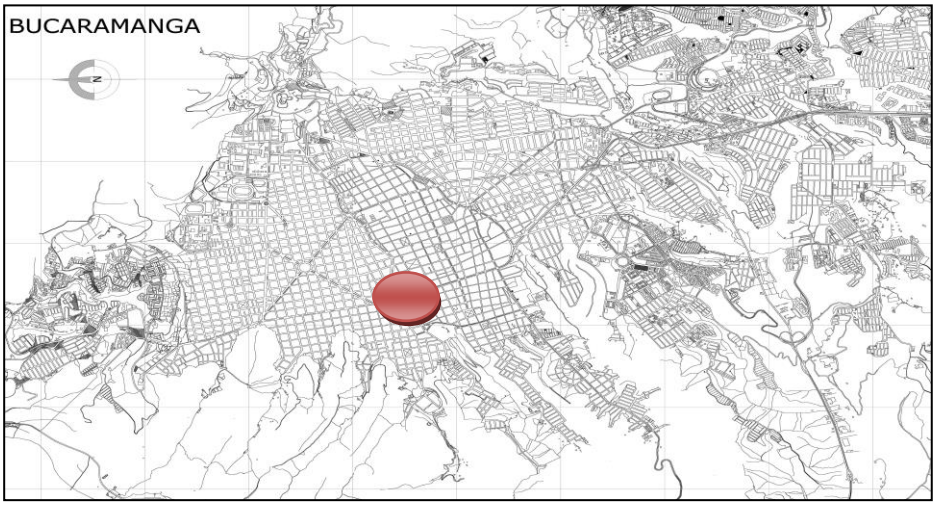
Fuente: Equipo técnico. Universidad Industrial de Santander

3.7.3.1.3 Intersección Carrera 15 por Avenida Quebrada Seca

3.7.3.1.3.1 Localización del Proyecto

El proyecto se encuentra localizado en el sector de la carrera 15 a la altura de la Avenida Quebrada Seca, esta permite el acceso desde y hacia la zona céntrica de la ciudad, permite la conexión del norte con el sur de la ciudad y la salida de la ciudad hacia el norte del país. El área de influencia directa del proyecto corresponde a un sector con usos de suelo comercial, residencial e institucional en donde predomina el comercio alrededor de la intersección, por lo cual la intersección no sólo tiene una gran influencia tanto a nivel de ciudad, si no como principal punto de acceso al área comercial del sector

Figura 24. Localización general del proyecto



Fuente: Elaboración propia

Figura 25. Área de influencia inmediata del proyecto



Fuente: Elaboración propia

3.7.3.1.3.2 Descripción del Proyecto

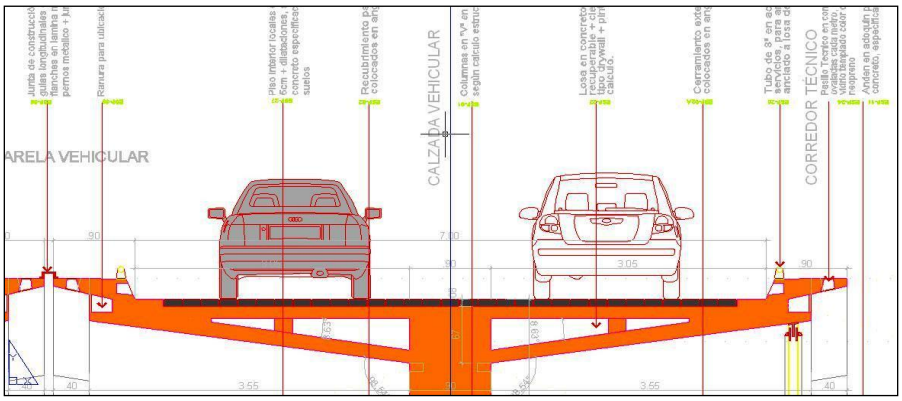
Por tratarse de una intersección de gran importancia para la ciudad con elevados volúmenes de tránsito, se requiere el cumplimiento de estrictas normas de diseño geométrico, de tal manera que no se vea afectada ni la velocidad de operación ni la seguridad de los usuarios.

Para el diseño geométrico horizontal se determinaron dos ejes centrales, correspondientes a los pasos elevados de la Avenida Quebrada Seca, en el caso del diseño geométrico vertical se tuvo en cuenta el perfil natural del eje de diseño, cotas obligadas por el gálibo para los pasos elevados, cotas de empalme entre ejes y las secciones transversales generadas a partir de las curvas de nivel.

Tomando en consideración las condiciones propias del proyecto como la situación de redes de servicio y afectación predial se estableció una velocidad de diseño del proyecto de 40 KPH, radio de curvatura mínimo de 47m, ancho de calzada de paso elevado de 7m y calzadas de servicio sobre la Av. Quebrada seca entre 5.5m y 6.5m. En términos generales las pendientes longitudinales no superan el 9% y se adoptó una pendiente mínima para garantizar el drenaje de 0.3%. La sección transversal del puente incluye un

corredor técnico de 0.9m paralelo a la calzada y el cuál está destinado al mantenimiento de elementos arquitectónicos y de iluminación del puente.

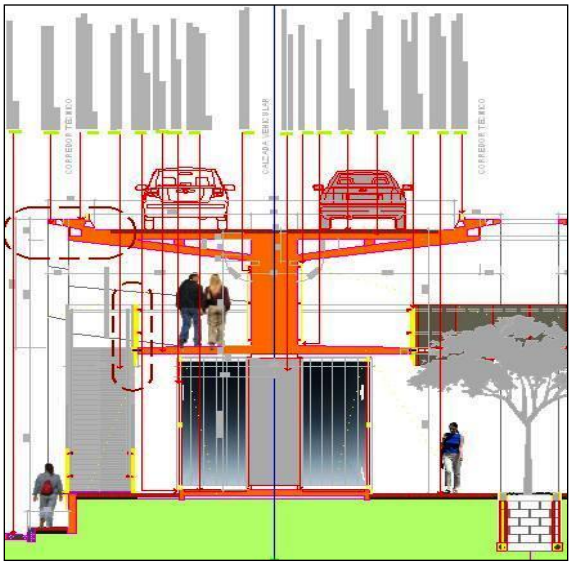
Figura 26. Sección transversal vía sobre puente



Fuente: Elaboración propio

El corredor peatonal del puente se desarrolla sobre un nivel inferior a la vía vehicular con el fin de garantizar la seguridad a los transeúntes y ofrecer espacios tipo “mirador”,

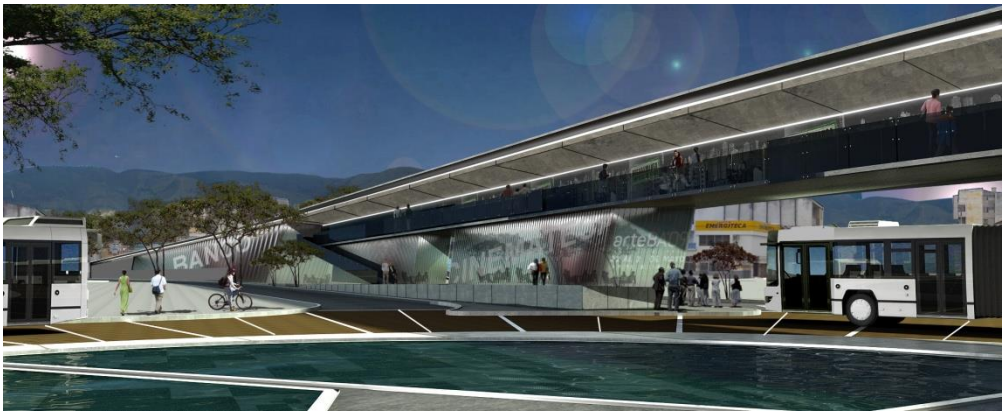
Figura 27. Sección transversal puente



Fuente: Elaboración propia

El espacio arquitectónico propuesto se centra en atender las condiciones del lugar en términos de infraestructura, equipamientos, vivencias y habitabilidad, la propuesta consideró un objeto que activa la movilidad urbana y transforma los hábitos de vida; un proyecto con carácter social, humano, una escultura urbana en el espacio público que permita interactuar a la comunidad, las instituciones Educativas y Culturales de la Ciudad, motivado en la optimización y racionalización de la geometría vial, el sistema operativo y la incidencia en la forma urbana, con el fin de proporcionar una dinámica social permanente en conjunción con la intervención del arquitecto, para de esta forma transformar la cultura social de este importante nudo de la ciudad. Es así como se integran al proyecto la funcionalidad de la solución vial con la versatilidad de una edificación con espacios apropiados para el desarrollo de diferentes actividades tanto culturales como sociales y comerciales.

Figura 28. Vista general espacios funcionales



Fuente: Elaboración propia

Esta integración de eventos y vivencias se complementa con un gran espacio de encuentro que integra la espacialidad del proyecto y presta un servicio de lúdica a este sector tradicionalmente utilizado como sector netamente comercial

Figura 29. Vista general plazoleta



Fuente: Elaboración propia

Figura 30. Integración plazoleta – áreas funcionales 1



Fuente: Elaboración propia

Figura 31. Integración plazoleta – áreas funcionales 2



Figura 32. Vista general del proyecto



Fuente: Elaboración propia

3.7.3.1.3.3 GESTIÓN AMBIENTAL

En la ejecución del proyecto se deberá cumplir con todas las disposiciones de la normatividad ambiental colombiana, enmarcadas en la Ley 99 de 1993 y deberá implementar las estrategias de prevención, mitigación, corrección y compensación de los impactos ambientales potenciales que se generarán con el proceso constructivo.

El municipio velará por el comportamiento y desempeño responsable que el contratista demuestre con respecto al manejo de las siguientes estrategias:

- Manejo de escombros y transporte de excedentes de excavación y movimientos de tierra
- Adecuación y funcionamiento de instalaciones temporales
- Manipulación y almacenamiento de materiales e insumos
- Manejo de maquinaria y equipo
- Manejo seguro de productos químicos peligrosos (combustibles, aceites, solventes, pinturas)
- Gestión integral de residuos sólidos y líquidos
- Control de emisiones atmosféricas
- Señalización vial
- Manejo de excavaciones, demoliciones y voladuras
- Control de sedimentos en excavaciones
- Gestión del recurso flora, residuos vegetales y suelo orgánico

La implementación de estas medidas de manejo garantiza el desempeño ambiental apropiado del contratista en la obra, permite la aplicación efectiva de la política de gestión integral definida por el Municipio de Bucaramanga y asegura el cumplimiento de la normatividad ambiental colombiana.

3.7.3.1.3.3.1 GEOLOGIA

En el sitio superficialmente se encuentra un material de relleno conformado por arenas limosas y arcillosas sobre el miembro Limos Rojos, algunas veces en estado suelto a medio y otro compacto a muy compacto.

Hacia el sector central de la intersección y a lo largo de la avenida Quebradaseca hacia el oriente, los rellenos se encuentran con estado de consistencia compacta a muy compacta

en toda la profundidad investigada, en tanto que en la periferia del área investigada, que corresponde a lo que será el perímetro de la futura glorieta propuesta en el diseño, se encuentran en estado o suelto a medio y compactos. Los sondeos realizados sobre la periferia de la glorieta indican rellenos de consistencia suelta a media.

Los rellenos se encuentran sobre un manto de arenas limosas amarillenta, compacta y con cantos y fragmentos de arenisca; posteriormente se encuentran los suelos de la formación Bucaramanga, que corresponde al miembro Limos Rojos.

Hacia el sector sur, se encuentran rellenos con espesores entre 1.20 y 6.0 metros sobre limos arenosos y arenas limosas de color amarillo rojizo de la formación Bucaramanga. Hacia el sector occidental se encuentran rellenos sueltos hasta 10.0 metros de profundidad, al igual que hacia el sector nor oriental del proyecto. Hacia el sector nor occidental, sobre el Bulevar Bolívar, se encuentran las arenas limosas y arcillas arenosas del miembro Limos Rojos.

Entre 3.70 y la profundidad investigada de 10.10 metros, se encuentran suelos aluviales alternados en capas compuestas por gravas areno-limosas color amarillo, limos arcillosos de color blanco y rojizo y arenas arcillosas color amarillo oscuro; hacia la parte más profunda se encuentran cantos y bloques de arenisca. Su consistencia es compacta a dura y sus parámetros de resistencia determinados mediante corte directo son cohesión de 0.03 Kg/cm2 y fricción de 32 grados; presenta condiciones para recibir cimentaciones del tipo superficial a los 3.0 metros en el sondeo 7 y a los 4.0 metros en el sondeo 2. En este sondeo se encontró nivel freático entre 1.50 y 1.80 metros. (Ver informe estudio de suelos).

3.7.3.1.3.3.2 USO DEL SUELO

El área de influencia directa de este sector corresponde a usos de suelo mixto de carácter institucional, comercial y residencial.

3.7.3.1.3.3.3 ESPECIES ARBOREAS DEL AREA DEL PROYECTO

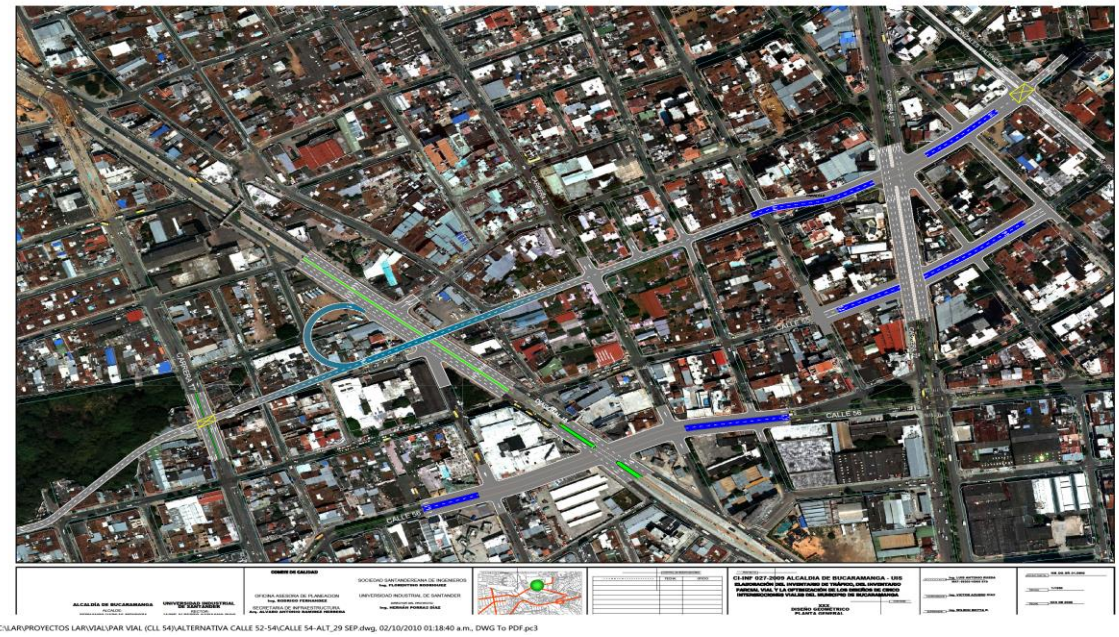
En el área de afectación directa del proyecto no hay existencia de especies arbóreas o zonas verdes que puedan ser afectadas por la construcción del intercambiador vial.

3.7.3.1.4 PROYECTO VIAL CALLE 54-56, CONEXIÓN SECTOR ORIENTE-OCCIDENTE, OCCIDENTE - ORIENTE

3.7.3.1.4.1 Localización del Proyecto

El corredor vial de la calle 56 se encuentra localizado en la parte centro-sur de la meseta de Bucaramanga, y su importancia radica en que cumple la función de conexión del sector oriental y occidental del la ciudad como son los barrios de Cabecera y la Ciudadela Real de Minas que corresponden a los sectores comercial y de servicios, y el sector de vocación residencial de la ciudad. De igual forma esta corresponde a una de las salidas hacia Girón. Por su parte la calle 53 y la continuación en la calle 52 en la actualidad son vías de bajo volumen vehicular sin embargo cuenta con el potencial y perfil vial para serlo.

Figura 33. Localización general del proyecto



Fuente: Equipo técnico. Universidad Industrial de Santander

3.7.3.1.4.2 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

La problemática de la intersección de la Carrera 27 con Calle 56 es bien conocida por los usuarios del sistema vial de la ciudad, sin embargo una solución de tipo puntual es insuficiente e inadecuada para solucionar los problemas de movilidad vehicular en este punto. Una análisis integral de la problemática exige considerar varios aspectos como los relacionados con el trazado urbano irregular, los atractores origen destino y los

principales corredores de desplazamiento existentes en el sector, en las siguientes figuras se muestra una síntesis de los principales corredores viales y la localización de los conflictos que se presentan a lo largo del corredor de la calle 56, así como el sector que se modela para desarrollar la solución.

Figura 34. Área de influencia del análisis



Fuente: Equipo técnico. Universidad Industrial de Santander

En razón a lo anterior, la solución propuesta consiste en la habilitación de pares viales oriente-occidente que permitan descongestionar la calle 56 principalmente en el Cabecera-Ciudadela Real de Minas mediante una serie de soluciones puntuales que van desde infraestructura y señalización hasta el cambio de sentido de vías y la operación de algunos tramos viales.

PROPUESTA

Con el fin de mejorar el nivel de servicio y la movilidad del sector mencionado la Administración Municipal ha realizado el análisis de varias alternativas, la escogida y que mejora la movilidad de la calle 56, es la propuesta vial para la construcción de una vía que comunique la ciudad de Bucaramanga en el sentido Oriente a Occidente por la calle 54 con un deprimido en la calle 54 con carrera 27 y un paso elevado en la calle 54 con carrera 15 en una calzada dos carriles y que entrega en la carrera 15 con una oreja con el mismo perfil vial del puente a la carrera 15, de allí se entrega a la carrera 17 en la calle 53 a la Ciudadela Real de Minas y a la Perimetral del Mutis que conectara a este barrio o al viaducto de la Novena con el centro administrativo de la ciudad.

De igual forma se implementara una nueva conexión de Occidente - Oriente por la calle 55 partiendo la intersección de la perimetral del Mutis en la carrera 16 pasando las intersecciones de la carrera 15 y la carrera 17 a nivel con semáforo e implementando un

deprimido en la calle 55 con carrera 27 con el fin de distribuir por la González Valencia el trafico proveniente del sector Occidental.

Por último sobre la calle 56 se implementara un deprimido que parte entre las carreras 21 y 22 pasando la carrera 21 y diagonal 15 por deprimido.

3.7.3.1.4.3 GESTION AMBIENTAL

En la ejecución del proyecto se deberá cumplir con todas las disposiciones de la normatividad ambiental colombiana, enmarcadas en la Ley 99 de 1993 y deberá implementar las estrategias de prevención, mitigación, corrección y compensación de los impactos ambientales potenciales que se generarán con el proceso constructivo.

El municipio velará por el comportamiento y desempeño responsable que el contratista demuestre con respecto al manejo de las siguientes estrategias:

- Manejo de escombros y transporte de excedentes de excavación y movimientos de tierra
- Adecuación y funcionamiento de instalaciones temporales
- Manipulación y almacenamiento de materiales e insumos
- Manejo de maquinaria y equipo
- Manejo seguro de productos químicos peligrosos (combustibles, aceites, solventes, pinturas)
- Gestión integral de residuos sólidos y líquidos
- Control de emisiones atmosféricas
- Señalización vial
- Manejo de excavaciones, demoliciones y voladuras
- Control de sedimentos en excavaciones
- Gestión del recurso flora, residuos vegetales y suelo orgánico

La implementación de estas medidas de manejo garantiza el desempeño ambiental apropiado de el contratista en la obra, permite la aplicación efectiva de la política de gestión integral definida por el Municipio de Bucaramanga y asegura el cumplimiento de la normatividad ambiental colombiana.

3.7.3.1.4.3.1 USO DEL SUELO

El área de influencia directa de este sector corresponde a usos de suelo, residencial ampliamente desarrollado y múltiple.

3.7.3.1.4.3.2 ESPECIES ARBOREAS DEL AREA DEL PROYECTO

Se realizó el inventario forestal en el área de afectación para el diseño de la Intersección vial de la Calle 56 con Carrera 27.

Debido a que algunos de los árboles localizados en el área de afectación por el proyecto presentan ramificaciones con un diámetro altura de pecho mayor a 10 cm, se hace necesario entonces tomarlos en cuenta como árboles independientes y dejar atrás el nombre de árboles y llamarlos durante este ítem como unidades arbóreas. Por lo tanto, el inventario forestal se extendió hasta bocacalles y franjas verdes aledañas susceptibles de afectación con las actividades constructivas del proyecto. Se adelantaron mediciones de ejemplar por ejemplar y se hizo el registro del componente forestal actual, considerando como alturas mínimas las mayores o iguales a 1,5 m.

Cada una de las unidades arbóreas que se identificaron dentro del área objeto de estudio fueron marcados en campo; la marca consistió en un número, el cual se ubicó en el tronco o fuste. Tratando de causarse la menor afectación sobre el respectivo ejemplar, las marcas se realizaron con pintura.

El procedimiento para inventariar o registrar aquellas unidades arbóreas que se encuentran ramificadas a la altura de pecho, fue el de identificar con una letra (A, B, C, …etc), cada una de las ramas con un diámetro mayor a 10 centímetros. Un ejemplo de la anterior situación se presenta en la siguiente fotografía:

El detalle del inventario exigió la medición y registro de todas las unidades arbóreas en sus diferentes estados de desarrollo, en cada uno de los lugares considerados. Las unidades arbóreas fueron numeradas en campo de acuerdo con el orden de registro en cada zona, realizando una localización lo más precisa y detallada posible a fin de generar unas coordenadas con respecto al diseño vial.

Los parámetros de registro en campo consistieron en tomar el nombre común o vulgar de la especie, identificación del nombre científico, diámetro, altura total, estado fitosanitario, estado físico y evaluación de manejo, toma de fotografías individuales y levantamiento topográfico para localización en planos.

Los datos del inventario forestal se presentan en forma individual. Cada unidad arbórea quedó localizada en planos, con una referencia numérica, se indican las especificaciones

técnicas de su estado actual. En el documento de presentación individual aparece el número de la fotografía del ejemplar respectivo, trabajo destinado a permitir una mejor planeación en las labores preventivas y de mantenimiento futuras.

3.7.4 ZONA DE CITACIÓN

3.7.4.1 Definición de zona de citación.

Se define la zona de citación o de influencia de un proyecto, los límites territoriales hasta donde llegan los beneficios a la propiedad inmueble por la ejecución de una obra de interés público, que será también la zona de imposición de las contribuciones de valorización pues debe haber una identidad entre el área beneficiada y el área gravada.

Esta zona está conformada por los predios que se beneficiaran con el plan de obras objeto de estudio, denominándose ZONA DE CITACIÓN por tratarse del estudio de prefactibilidad, área que puede ser menor o mayor con respecto a la trazada posteriormente en el estudio de factibilidad que se denomina ZONA DE INFLUENCIA de distribución de contribuciones.

El beneficio está representado por el incremento en el valor de los predios comprendidos dentro de la zona, derivado de su localización con respecto a la obra, mejoras en las condiciones de acceso a zonas residenciales y centros de comercialización, reducción en los costos de operación de los vehículos, mejoramiento en las condiciones de comercialización, consolidación de los usos actuales del sector, posibilidad de una vía alterna de buenas características técnicas para el acceso a algunos sectores, bajos conflictos viales y una mayor fluidez del tráfico automotor por la zona, renovación urbana y reordenamiento urbanístico, dando mejor utilización al espacio público para uso vehicular y peatonal.

3.7.4.2 Criterios para delimitar la zona de citación.

Teniendo en cuenta la obra o conjunto de obras, ya construidas o que se proyecta construir, su localización, características y finalidades, las condiciones del sector antes y después de la construcción y los beneficios específicos que con su ejecución han de recibir los predios, se procede a establecer hasta donde llegan estos beneficios y se fija la zona de citación y los inmuebles allí ubicados serán los que han de gravarse con las contribuciones de valorización, a menos que en el curso de los estudios de factibilidad y trabajos de distribución surjan conclusiones en el sentido de que la zona de citación debe ampliarse o

reducirse, para que dentro de ella queden todos y únicamente los inmuebles beneficiados y se proceda a su ampliación o reducción.

La delimitación de una zona de citación es de gran importancia en los estudios de valorización ya que los predios involucrados en esta zona deberán cancelar un gravamen como contraprestación directa por los beneficios económicos recibidos; en el caso de una delimitación defectuosa se podrá llegar a un cobro injusto a predios que realmente no se benefician, o a la no inclusión dentro de la zona, de predios que sí se benefician, acarreando mayor gravamen a los predios incluidos en la distribución de la contribución.

Existen diferentes criterios para la determinación de los límites de la zona de citación.

3.7.4.3 Identificación del proyecto objeto de estudio.

Es necesario conocer detalladamente cada uno de los ítems de que consta el proyecto o el conjunto de proyectos que conforman la obra que se pretende ejecutar. Por lo tanto se deben conocer los siguientes aspectos:

- Tipo de Obra
- Alcances de la obra
- Diseños y especificaciones
- Costos del proyecto

3.7.4.4 Visita a la zona del proyecto.

La visita al lugar o sitio donde se ejecutará el proyecto, así como las áreas aledañas es de gran importancia, pues nos permite conocer los alcances físicos del proyecto y observar las reales implicaciones al desarrollo del sector.

Con el fin de realizar la delimitación preliminar de la zona de citación durante varias semanas se realizaron visitas a la zona del proyecto, evaluando el flujo vehicular en su origen y destino aportado por el estudio técnico de diseño elaborado por la UIS, la conexión con otros ejes viales de importancia, la identificación de las zonas residenciales y centros de comercialización, así como la indiferencia de algunos sectores en la utilización del proyecto para descartar algún tipo de beneficio.

3.7.4.5 Investigación socioeconómica.

La zona de citación se debe tener plenamente identificados entre otros los siguientes aspectos:

Consideraciones socioeconómicas.

Accidentes naturales, límites urbanos, sectores catastrales, sistemas viales, prestación de servicios públicos.

Polos de atracción ya sean de comercialización, de insumos, de trabajo, o de estudio.

Las zonas geoeconómicas u homogéneas elaboradas por el IGAC.

En el Instituto geográfico Agustín Codazzi (IGAC), a través de convenio con la UIS, se obtuvo la información catastral del Municipio de Bucaramanga que conforma la zona de citación, además de la cartografía predial.

3.7.4.6 Consulta de normas y usos de tierra.

Un componente importante en el proceso de definición de la zona de citación es el conocimiento de las normas y los usos de la tierra y las consideraciones del POT Municipal en los sectores aledaños al proyecto, e investigar también, si con la ejecución de este, existen posibilidades de cambios de uso y en qué proporción.

Otro aspecto importante que se debe tener en cuenta en la delimitación de la zona de citación es el que corresponde a las restricciones de tipo normativo, como es el caso de los bienes de uso público que define el Artículo 674 del código civil y los contemplados en la Ley 20 de 1974 referente al Concordato de la Santa Sede.

3.7.4.7 Preexistencia del cobro de valorización

Cuando el proyecto objeto de estudio está cerca de la zona de citación de otras obras de similares características y cuyo cobro sea más o menos reciente, es conveniente mirar esta última como límite del nuevo proyecto, en el sector de confluencia de los beneficios.

Al respecto, en la zona de estudio se impuso en el año 1.992 una contribución de valorización a una buena parte de predios, especialmente del centro de Bucaramanga, y algunos barrios aledaños como Campo Hermoso, La Joya, Alfonso López, Girardot, Gaitán, por la ejecución de las obras correspondientes al Anillo Vial Central, que comprendió las siguientes obras: Ampliación de la Calle 45 desde la Carrera 16 hasta la Carrera Séptima, Ampliación de la Carrera Novena desde la Calle 45 hasta la Avenida Quebrada Seca, rectificación y pavimentación de la Avenida Quebrada Seca, y la construcción y embellecimiento de los paseos del Comercio, España, y Comuneros. Las contribuciones impuestas por esta obra ya han sido canceladas en un 98% de su totalidad.

En la zona correspondiente a la Ciudadela Real de Minas, y los barrios aledaños como son el Gómez Niño, San Miguel, Candiles, Mutis, La Ceiba, la Victoria, El Rocío, La Terminal de Transportes, Malpaso que hacen parte de la zona de citación de este proyecto, se les impuso contribución de valorización por las obras correspondientes al Plan Vial Metropolitano Fase I, en el año 1.985 por la ejecución de obras tan importantes para el desarrollo de la ciudad como fueron: La Ampliación de la Carrera 17 y 17D entre Diagonal 15 y Calle 61, la construcción de la Transversal Central Metropolitana que comunica la Ciudadela Real de Minas con el barrio Provenza y permitió todo el desarrollo que actualmente aun se está dando sobre dicha zona. Al igual que las contribuciones impuestas por el Anillo Vial Central, a la fecha ya han sido canceladas por el 95% de los predios beneficiados, situación que permitiría la imposición de un nuevo gravamen, para la realización de este nuevo proyecto.

En cuanto corresponde al sector oriental del Municipio de Bucaramanga, se impuso a la gran mayoría de predios un gravamen de valorización en el año de 1.996 por la ejecución del Plan Vial Metropolitano Fase II, ejecutado por el Área Metropolitana de Bucaramanga, cuyas contribuciones a la fecha ya han sido canceladas en un 98% por los predios beneficiados, situación que permitiría la imposición de un nuevo gravamen.

3.7.4.8 Métodos para la delimitación de una zona de citación.

Existen varios métodos para la determinación de los límites de una zona de citación y en la mayoría de los casos, no hay uno sólo que garantice íntegramente la delimitación de dicha zona, por lo que se deben aplicar varios métodos o combinar dos o más para lograr una delimitación correcta.

Los métodos de mayor precisión para la delimitación de la zona de citación son los siguientes:

- Método de los accidentes naturales
- Método del margen del transporte
- Métodos alternativos al margen del transporte
- Beneficio medio
- Renta Territorial Media
- Frontera Económica

- Tendencia de los precios de tierra
- Método de la indiferencia de los costos de transporte
- Método del doble avalúo

A continuación se presentan la definición y los parámetros básicos de cada uno de los métodos mencionados:

3.7.4.8.1 Método de los accidentes naturales.

Este método está basado en la similitud de la propagación de las ondas de un foco luminoso y los límites serán los obstáculos que impidan dicha propagación. En este caso el foco será el proyecto, y las ondas los beneficios que genera la obra; los obstáculos o límites de la zona son los accidentes geográficos que impiden la propagación de los beneficios.

Este método considera que características físicas se constituyen en impedimentos para el aprovechamiento económico de la obra.

Dentro de los impedimentos físicos de origen geográfico se encuentran las estibaciones de las cordilleras, líneas divisorias de aguas, cerros, colinas, cuchillas, ríos, quebradas o cualquier otro elemento relevante que imposibilite o dificulte el acceso a la obra y de manera directa obstaculice la propagación del beneficio que genera la realización de la obra.

De acuerdo con lo anterior, se hace necesaria la investigación directa del terreno para verificar los accidentes naturales que puedan delimitar la zona de citación, apoyándose en cartografía básica que contenga la información topográfica, hidrográfica y vial.

3.7.4.8.2 Método del margen del transporte.

Este método supone la existencia de un margen económico resultante de la diferencia entre el ingreso bruto del productor y costos de producción, margen que teóricamente podría destinarse a cubrir costos de transporte de la producción, la cantidad de kilómetros que se recorren con este margen en condiciones reales de transporte en la región, constituyen el ancho de la zona de citación, en el caso rural o del núcleo familiar, en el caso urbano y los costos de producción o mantenimiento familiar, respectivamente. Matemáticamente este margen se expresa así:

Margen de transporte = Precio máximo de venta o de ingreso - Costo mínimo de producción o mantenimiento familiar

Entendido que en el costo mínimo de producción se involucran las ganancias medias para el productor o distribuidor y núcleo familiar, así como los gastos que genera la producción o distribución del producto.

Teóricamente este margen puede dedicarse a cubrir los costos de transporte de la producción. La cantidad de kilómetros que se puedan recorrer con este margen en condiciones reales para cada región, constituye el ancho de la zona de citación. En otras palabras, los predios que entran en dicha zona son aquellos que por su ubicación tengan un margen de transporte superior a los costos de transporte y serán predios límites de dicha zona aquellos en que el margen sea igual a los costos, o sea que no "pierden ni ganan" en un producto dado.

El método del margen del transporte tiene el inconveniente que no todas las regiones presentan homogeneidad en la producción, por consiguiente los productos tendrán diferentes rentabilidades y en consecuencia, se afectaría el trazado óptimo de la zona de citación.

3.7.4.8.3 Métodos alternativos al margen del transporte.

Existen varias alternativas al método del margen del transporte, descrito anteriormente, analizando las tendencias en el comportamiento económico de los productos en un período relativamente largo y estableciendo tendencias de la producción bajo un condicionante determinado. Estos métodos alternativos son:

3.7.4.8.3.1 Beneficio Medio

Considera un beneficio medio en los costos de producción para obtener el margen del transporte.

3.7.4.8.3.2 Renta Territorial Media

Se basa en delimitación de zonas homogéneas tomando los criterios de tamaño y condiciones de fertilidad de los suelos. Se debe establecer en dichas zonas una renta territorial promedia que se constituirá en el margen económico adicional al margen de transporte para la delimitación de la zona de citación.

3.7.4.8.3.3 Frontera Económica

El mecanismo de delimitación de las zonas de citación inscribe necesariamente el contexto de la economía regional. De ello surge la posibilidad de ligar al análisis de producción, desarrollos de mercadeo, de carácter empresarial, regional, subregional, departamental o municipal que marcan territorios o Fronteras Económicas. Estas fronteras, que inicialmente, estarían constituidas por franjas o sectores claramente demarcables de productos de economía doméstica o de cultivos de subsistencia o

pancoger, serían el límite de la zona de citación. Para lograr mayor eficacia en los análisis es necesario combinarlo con otros métodos. Este es un método muy utilizado en combinación con otros en proyectos que involucran zonas de citación rurales.

3.7.4.8.3.4 Tendencia de los precios de tierra

Es una variante de los métodos de Frontera Económica y Renta territorial Media. Se parte de la delimitación de zonas homogéneas por el criterio de calidades de la tierra, teniendo en cuenta el factor de "polos de atracción económica" que maneja el “IGAC”. Se analizan estas zonas observando los precios unitarios de la tierra y donde se detecte un cambio abrupto del comportamiento del precio, será el límite de la zona de citación. La hipótesis es que en este límite comenzaría a influir otro polo de atracción diferente a los establecidos por la obra estudiada. Este método tiene inconvenientes y requiere de análisis sofisticados para aislar ciertos factores de citación sobre los precios.

3.7.4.8.4 Método de la indiferencia de los costos de transporte.

La utilización de este método depende de la existencia de vías alternas que comuniquen al mismo o a otros centros de consumo en la zona de estudio.

Este método pretende ubicar puntos en los cuales es indiferente para los productores o habitantes de la zona hacer uso o no de la vía en estudio. La aplicación de este método requiere del análisis económico de transporte para la vía en estudio como en vías alternas. Es decir estudia la oferta de los medios de transporte existentes en la región y las economías externas que ella genera.

En general se considera que están dentro de la zona de citación, los predios a los cuales les resulta más económico transportar sus productos por la vía en estudio que por otras vías alternas al centro de distribución y/o consumo.

Para la aplicación de este método es necesario hacer un análisis de costos del transporte, tanto en la vía en estudio como en las vías alternas para determinar el punto de equivalencia dichos costos. Se realiza la clasificación de las vías existentes de acuerdo con las especificaciones geométricas y superficie de rodadura, en circuitos que se den en la zona para tipos de vehículos más usuales; la rigidez en el esquema de circuitos debe ser compensada por observación de la utilización de la vía y por una investigación sobre las condiciones de los caminos que comunican las diversas alternativas.

3.7.4.8.5 Método del doble avalúo.

Este método plantea la determinación del conjunto de predios que adquirido un mayor valor por la construcción, pavimentación u otro tipo de mejora de la vía en estudio.

Para efectos de su aplicación se requiere realizar tasaciones o avalúos antes y después de la construcción de la obra, y aquellos predios en que se constate el aumento de su valor, a

partir de estos datos se notará cuales predios incrementaron su valor y por lo tanto serán los beneficiados, conformando la zona de citación.

Se debe tener cuidado al aplicar este método, el determinar el aumento de precio de los predios debido a la construcción de la vía y no a otros fenómenos que hayan de modificar dicho precio o la incidencia que pueda tener alteraciones económicas de otra índole y/o problemas de carácter político o social, etc., situaciones que puedan distorsionar la economía de la región afectando los precios de los predios de la zona en estudio.

El método es efectivo si los dos avalúos son realizados por el mismo perito o con los mismos criterios antes y después de la obra

3.7.4.9 Limites de la zona citación del proyecto.

Con base en los datos recopilados y las visitas realizadas y teniendo en cuenta una combinación de los métodos de los accidentes geográficos, el método del doble avaluó, límites territoriales Municipales y la indiferencia en los costos del transporte o competencia con otras vías, y la integración de cada una de las cuatro zonas de beneficio de cada megaproyecto se determinamos una única zona de citación para cobro de la contribución de valorización debido a la ejecución de las Megaobras correspondientes al Plan de Obras “Plan vial Bucaramanga Competitiva para el mejoramiento de la movilidad ” (Anexo Planos Beneficio Por proyecto), la que se describe a continuación y que involucra aproximadamente 106.626 predios con una extensión de 1.210 hectáreas.

Incluye los barrios de la comuna 3, Chapinero, San Francisco, Comuneros, San Rafael, Modelo, Mutualidad, Alarcón, Universidad,

Los Barrios Girardot, Antonio Nariño, Gaitán, Santander, correspondientes a la comuna 4.

De la comuna 5, los barrios Campo Hermoso, Villa Esmeralda, Villa del Prado, Alfonso López, Quinta Estrella, La Joya, Villas de Romero.

Comuna 6, los Barrios la Salle, Puerta del Sol, La concordia, la Ceiba, La victoria, Gómez Niño, Ricaurte, San Miguel y Candiles.

Los Barrios Ciudad Bolívar, los Naranjos, los Canelos, y demás conjuntos residenciales de la ciudadela Real de Minas, correspondientes a la comuna 7.

Comuna 9, los Barrios Diamante I, la Pedregosa, Asturias, Antonia Santos I, La Libertad,

Comuna 10, los barrios Diamante II, Fontana, San Luis, Provenza

Comuna 12. Los Barrios, Sotomayor, Jardín, Pan de Azúcar, Mercedes, Terrazas, la Floresta y Cabecera del llano.

Comuna 13. Los barrios, Los Alpes, San Alonso, Los Pinos, Antonia Santos Centro, las Américas, Mejoras Publicas, Quinta Dania,

Comuna 15, los Barrios, García Rovira y el centro

Comuna 16, los Barrios Lagos del Cacique, Bosques del Cacique y hacienda San Juan.

Comuna 17, los Barrios, Plazuela Real, Manzanares, Mutis, Prados del Mutis, Brisas del Mutis, Monterredondo, los Héroes

Se toma como punto de partida la carrera 15 con calle 5 del Barrio Chapinero siguiendo en sentido Occidente-Oriente hasta la carrera 25, se continua en dirección Occidente – Oriente por el límite Norte de la UIS, el Colegio Tecnológico, y los escenarios de la villa olímpica (Estadio Alfonso López, Velódromo, Piscinas, Coliseo Vicente Díaz entre otros), así como el Batallón Caldas, continuando en sentido occidente – oriente hasta encontrar la intersección de la Calle 10 con K 37 del Barrio los Pinos(incluido), continuando en sentido N – S por la K 36A hasta encontrar la vía a Cúcuta, continuando en Sentido N – S hasta encontrar el ingreso al Barrio las Américas(incluido) por la K 47 hasta encontrar la calle 32, continuando por esta en sentido Occidente – Oriente hasta encontrar el límite urbano de Bucaramanga, continuando por este límite en sentido Norte – Sur bordeando los barios Cabecera del Llano, Los Cedros, Pan de Azúcar, Terrazas y la Floresta (incluidos), hasta encontrar la Quebrada la Iglesia, continuando por esta en sentido Occidente – Oriente hasta encontrar el Cementerio Jardines la Colina (incluido), continuando en sentido Norte – Sur por el limite oriental urbano de Bucaramanga hasta encontrar el límite sur con el Municipio de Floridablanca, continuando por este límite en sentido Oriente – Occidente bordeando los Barrios Altos de Cacique, Hacienda San Juan, Palmeras del Cacique, Balcón del Tejar, Portón del Tejar, Pedregosa, Diamante I, Villa Inés, Asturias entre otros(Incluidos), hasta encontrar la Autopista Bucaramanga – Florida a la altura del puente de Provenza, continuando en sentido Oriente – Occidente bordeando el limite urbano con Floridablanca y los barrios Provenza y Coomultrasan (incluidos), continua en sentido Sur – Norte bordeando la escarpa hasta encontrar la Carrera 21 con calle 108, continuando en sentido oriente – occidente por el borde de escarpa del la manzana catastral 04-424 (incluida), hasta encontrar la calle 105, continuando por esta en sentido occidente – oriente hasta encontrar la k 16 (Transversal Central Metropolitana), continuando por la Transversal Central Metropolitana hasta el Puente el Bueno, continuando en sentido occidente – oriente hasta encontrar el barrio Plazuela Real(incluido), continuando por la calle 64C, girando por el limite de borde de escarpa hasta encontrar la calle 65, por esta en sentido Oriente-Occidente hasta encontrar el Barrio Monte Redondo(incluido), continuando por el limite de borde de escarpa hasta los Barrios Prados del Mutis y Manzanares(incluidos), continuando en sentido Occidente-Oriente por la calle 60 hasta encontrar el límite de borde de escarpa de

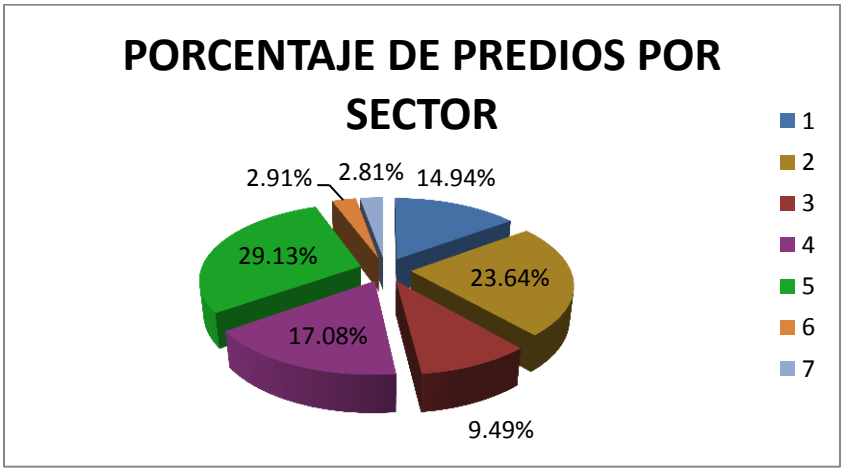
la cancha de fútbol del Barrio Mutis(incluido), bordeando esta escarpa hasta interceptarse con la carrera 8W, continuando en sentido Sur-Norte hasta la calle 55, continuando por esta hasta la carrera 1W tomando por la Antigua vía al Mutis hasta llegar al Barrio Gómez Niño, tomando por el borde de escarpa hasta alcanzar la carrera 17, por ésta en sentido Norte hasta encontrar la calle 53, continuando por esta en sentido Oriente-Occidente bordeando la escarpa de los Barrios San Miguel y Candiles(incluidos) hasta encontrar la Diagonal 15, siguiendo en sentido Oriente-Occidente siguiendo por el límite de borde de escarpa de los Barrios Chorreras de Don Juan, y Campo Hermoso(incluidos), hasta el Barrio Quinta Estrella(Incluido), retornado en sentido Occidente-Oriente por el limite de escarpa norte del Barrio Campo Hermoso hasta encontrar la carrera 7 del Barrio Alfonso López(incluido), siguiendo en dirección Sur-Norte hasta la calle 42, continuando en sentido Oriente-Occidente bordeando el límite de borde de escarpa del Barrio La Joya(incluido), retornado por el limite de escarpa norte en sentido occidente-oriente hasta encontrar la carrera 4A, siguiendo en sentido Occidente-Oriente por el borde de escarpa norte del Barrio Alfonso López hasta la carrera 9 con Avenida Quebrada Seca, continuamos en sentido Oriente-Occidente por la calle 31 bordeando el límite de escarpa de los Barrios 23 de Junio y Santander(incluidos), retornando en sentido occidente-oriente por el borde de escarpa norte de los Barrios Santander y 23 de Junio y Pío XII, hasta encontrar la carrera 2 en el Barrio Girardot(incluido) bordeando el límite de escarpa del Barrio Girardot hasta la calle 21, continuando por esta en sentido Occidente-Oriente hasta la carrera 7, siguiendo por esta en dirección Sur-Norte hasta la escarpa norte del barrio Girardot hasta la calle 18, continuando por esta en sentido Oriente-Occidente hasta la carrera 10, continuando por esta en dirección Sur-Norte hasta la calle 13, continuamos por esta en sentido Occidente-Oriente hasta la carrera 14, continuamos por el borde de escarpa del Barrio Chapinero hasta empalmar con la carrera 13 y por esta hasta la calle 4, continuando en sentido Occidente-Oriente hasta encontrar la carrera 15, punto de partida y cierra. En listado y en el “Mapa Zona de influencia” anexo se detallan la totalidad de los predios incluidos en la zona de influencia.

Tabla 2. Zona de citación participación por sector

Sector	Predios	Área (Ha)	Participación	Participación
			Predios (%)	Área (%)
1	15.928	110,78	14,94%	9,09%
2	25.211	251,77	23,64%	20,65%
3	10.121	142,42	9,49%	11,68%
4	18.211	324,70	17,08%	26,63%
5	31.058	273,20	29,13%	22,41%
6	3.105	53,52	2,91%	4,39%
7	2.992	62,96	2,81%	5,16%
Total	**106.626**	**1219,35**	**100,00%**	**100,00%**

Fuente: Elaboración Propia

Figura 35. Predios por sector



Fuente: Elaboración Propia

3.7.5 COMPOSICIÓN SOCIO ECONÓMICA DE LA ZONA DE CITACIÓN

3.7.5.1 Usos de la tierra.

Las principales actividades desarrolladas en la zona de citación del proyecto de acuerdo a los POT vigentes en el Municipio de Bucaramanga son en su orden de importancia: Residencial Tipo 3, 2, 1, 4; Comercial Tipo 1, 2; Múltiple Tipo 1, 2; Dotacional Tipo 1,2, Industrial, Zona Verde.

3.7.5.2 Uso Residencial.

La zona de citación cuenta con 73.890 predios de uso Residencial Tradicional en vivienda Multifamiliar y Unifamiliar que corresponde al 69.30% del total de predios que conforman la zona de citación, predominando el uso Residencial Tipo 3, destacándose los barrios: San Miguel, Candiles, Gómez Niño, Alfonso López, La Joya, Campo Hermoso, Quinta Estrella, Girardot, Gaitán, Comuneros, Modelo, San Francisco, La Universidad, San Alonso, Antonia Santos Centro, Bolívar, Mutualidad, La Concordia, Nuevo Sotomayor, La Victoria, Los Almendros, Ciudad Bolívar, Mutis y Bucaramanga. El uso Residencial Tipo 2 corresponde a los barrios Ciudadela Real de Minas, La Ceiba y Altos de Fontana. El uso Residencial Tipo 1 se destacan los barrios Lagos del Cacique, Palmeras del Cacique, Quintas del Cacique, Santa Bárbara, Altos del Cacique, Portón, Balcón del Tejar, la Floresta, Terrazas y Conucos.
El tabla 3 y el Figura 34 muestran una información más amplia de la composición por estrato de la zona de citación y los porcentajes de participación en predios y en áreas.

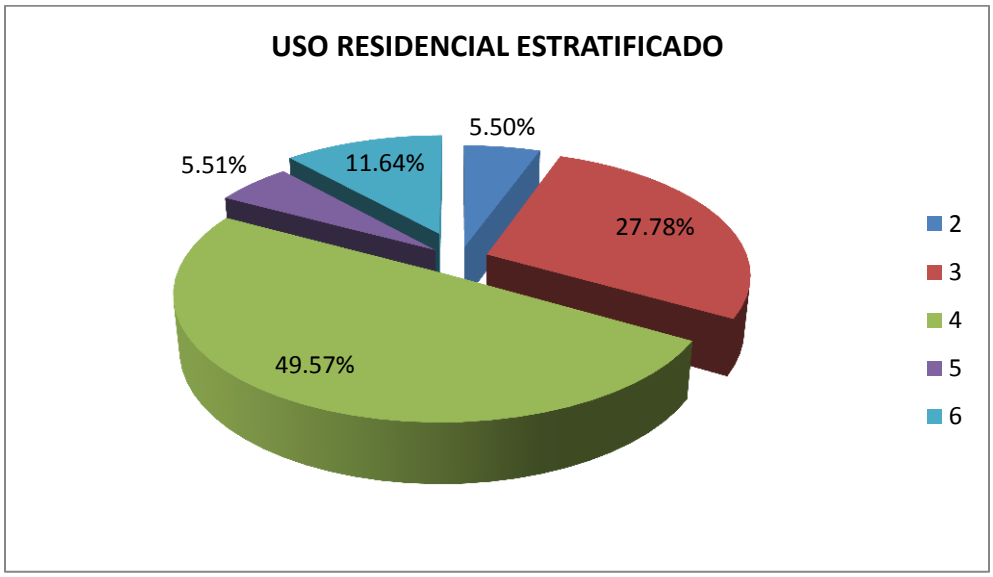
Tabla 3. Distribución uso residencial

ESTRATO	PREDIOS	PREDIOS(%)
2	4.062	5,50%
3	20.528	27,78%
4	36.629	49,57%
5	4.072	5,51%
6	8.599	11,64%
Total	73.890	100,00%

Fuente: IGAC, Consultoría

Revisado los valores calculados en la tabla anterior se puede concluir que los estratos 3 y 4 son predominantes en la zona de estudio, los cuales obtendrán un claro beneficio con la ejecución del proyecto. En el cuadro y el “Mapa de Estratificación” anexo se detalla la composición de los estratos en la zona de citación.

Figura 36. Porcentaje usos por estrato



Fuente: Cálculos Consultor

3.7.5.3 Uso Comercial.

El uso Comercial Tipo 1 en sus principales actividades (Comercial Local, Comercial zonal grupo 1 y 2, Comercial Hospedaje, Comercio oficina grupo 1 y 2), se encuentra en la zona de citación en el Sector ubicado entre la carrera 16 y la carrera 14 entre los ejes de la calle 11 a la calle 18, entre la carrera17 y la carrera 15, entre los ejes de la calle 8 y calle 11, entre la carrera 15 y carrera 9 entre los ejes de la Avenida Quebrada Seca y calle 34, entre la carrera 16 y la carrera 13 entre los ejes de la calle 37 y calle 43, sobre el eje de la carrera 9 desde la Avenida Quebrada Seca hasta la calle 45, en el barrio San Francisco entre el eje de la calle 13 y calle 16 entre el eje de la carrera 19 y la Avenida Bulevar Santander y entre el eje de la carrera 27 entre el eje de la calle 12 hasta el eje de la calle 56. Sector de Cabecera del Llano sobre el eje de la Carrera 33, entre los ejes de la Calle 48 a la Calle 52 entre la Carrera 31 y la Carrera 36, en el eje de la calle 56, en el eje de la Carrera 27 hasta la puerta del sol, en el eje de la Carrera 28 entre calles 56 y 60, en el eje de la Avenida 105 entre la Carretera Antigua a Floridablanca y el puente de Provenza, en el eje oriental de la Autopista a Floridablanca en el sector de Motoreste.

El uso Comercial Tipo 2 con sus actividades (Comercial Local, Comercial Zonal grupo 1 y 2, Comercial Hospedaje, Comercio Oficina grupo 2, Residencial Tradicional, Residencial Interés Social) se encuentra en la zona de citación en el Sector ubicado entre el eje de la carrera 21 y carrera 15 entre el eje de la Avenida Bulevar Santander y el eje de la Avenida Quebrada Seca.

3.7.5.4 Uso Múltiple.

El Uso Múltiple Tipo 1 en sus principales actividades (Comercial Local, Comercial zonal grupo 1 y 2, Comercial Metropolitano, Comercial Hospedaje, Comercio Recreativo, Comercio oficina grupo 1 y 2, Dotacional Local, Dotacional Zonal), se encuentra en la zona de citación en el Sector ubicado entre el eje de la Avenida Quebrada Seca y el eje de la calle 37 entre el eje de la carrera 21 y el eje de la carrera 14, entre el eje de la carrera 21 y el eje de la carrera 23 entre el eje de la calle 18 y el eje de la calle 22, entre el eje de la carrera 21 y el eje de la carrera 24 entre el eje de la calle 11 y el eje de la calle 14, entre el eje de la carrera 15 y el eje de la carrera 13 entre el eje de la calle 19 y el eje de la calle 22, entre el eje de la carrera 15 y el eje de la carrera 10 entre el eje de la calle 22 y el eje de la calle 24, entre el eje de la carrera 9 y el eje de la carrera 5 entre el eje de la calle 24 y el eje de la calle 28, entre el eje de la carrera 14 y el eje de la carrera 11 entre el eje de la calle 14 y el eje de la calle 17, entre el eje de la carrera 17 y el eje de la carrera 21 entre el eje de la calle 45 y el eje de la calle 61. Igualmente en el Sector de Cabecera del Llano sobre el eje de la Calle 52 entre la Carrera 33 y Carrera 36, los lotes ubicados el sector contiguo al Viaducto la Flora, entre la Transversal Oriental y la Avenida el Tejar, y el sector del contiguo al Estadio de Atletismo “Luis Enrique Figueroa Rey”; en el sector de la Plaza Satélite del Sur, en el zona oriental de la Autopista a Florida en el sector de Jarris, y los parqueaderos contiguos sobre la paralela Diamante II- Provenza.

El Uso Múltiple Tipo 2 en sus principales actividades (Comercial Local, Comercial Zonal grupo 1 y 2, Comercial Metropolitano, Comercial Hospedaje, Comercio Recreativo, Comercio Oficinas grupo 1 y 2, Dotacional Local, Dotacional Zonal, Dotacional Metropolitano grupo 1 y 2) se encuentra en el sector del Terminal de Transportes, Coca-Cola y Almaviva.

3.7.5.5 Uso Dotacional.

El Uso Dotacional Tipo 1 en sus principales actividades (Dotacional Local, Dotacional, Dotacional Zonal, Dotacional Metropolitano Grupo 1, 2, y 3), se encuentra en la zona de citación entre el eje de la carrera 17 y el eje de la carrera 27 entre el eje de la calle 6 y el eje de la calle 11 destacándose Colegios, Universidades, Guarniciones Militares y centros deportivos, entre el eje de la carrera 27 y el eje de la carrera 30 entre el eje de la calle 10 y el eje de la calle 12 destacándose La Clínica Santa Teresa y Clínica La Merced, en el eje de la calle 14 entre el eje de la carrera 27 y el eje de la carrera 33A destacándose el SENA, en el eje de la carrera 33A desde el eje de la calle 14 hasta el eje de la Avenida Quebrada Seca y en el eje de la Avenida Quebrada Seca desde el eje de la carrera 33A hasta el eje de la carrera 32. El Uso Dotacional Tipo 2 en sus principales actividades (Dotacional Local, Dotacional Zonal, Dotacional Metropolitano grupo 1, 2, y 3) se encuentra en la zona de citación en el eje de la calle 45 entre el eje de la carrera 14 y el eje de la carrera 5, destacándose el Hospital San Juan de Dios, el Cementerio San Laureano, el Cementerio Universal, Cruz Roja Colombiana, Hospital psiquiátrico San Camilo, en el eje de la calle 45 entre el eje de la carrera 7 y el eje de la carrera 1, destacándose la Cárcel Municipal Modelo, el Instituto Nacional de Medicina Legal y el Cementerio Municipal, entre el eje de la carrera 15 y el eje de la carrera 9 entre el eje de la calle 34 y el eje de la calle 42, destacándose el Palacio de Justicia, la Alcaldía Municipal, la Gobernación de Santander, el D.A.S., la SIJIN, el Coliseo Peralta y la Casa de Simón Bolívar. Igualmente en el eje oriental de la Carrera 33 con calles 53 y 54 en el Sector de la Clínica Bucaramanga, el eje oriental de Carrera 33 entre calles 56 y el Viaducto la Flora destacándose los Colegios La Merced, la Presentación, y el Colegio San Pedrito; en el sector de la Calle 55B con Avenida González Valencia en la Clínica Metropolitana; en la Calle 63 en el sector de conucos la Clínica Saludcoop; en la zona occidental de la Autopista a Floridablanca con Calles 83 y 85 donde funciona la central telefónica “Diamante” de Telebucaramanga

3.7.5.6 Uso Industrial.

El Uso Industrial en sus principales categorías (Industrial bajo impacto ambiental y bajo físico; Industrial bajo impacto ambiental y alto físico), se encuentra en el sector norte de zona de citación entre el eje de la calle 5 y el eje de la calle 11 entre el eje de la carrera 16 y el eje de la carrera 13 destacándose las arroceras y los molinos. En la zona sur es demasiado incipiente, y se encuentra localizado entre la Calle 58 y la Calle 60 con Carreras 27 y 28 en el Barrio La Mercedes donde funcionan tipografías, envasadoras de

oxigeno y algunas otras industrias pequeñas; sobre el eje oriental de la Carrera 27 entre calles 64 y 67 destacándose como empresa importante “Gaseosas Hipinto”.

3.7.5.7 Zonas Verdes.

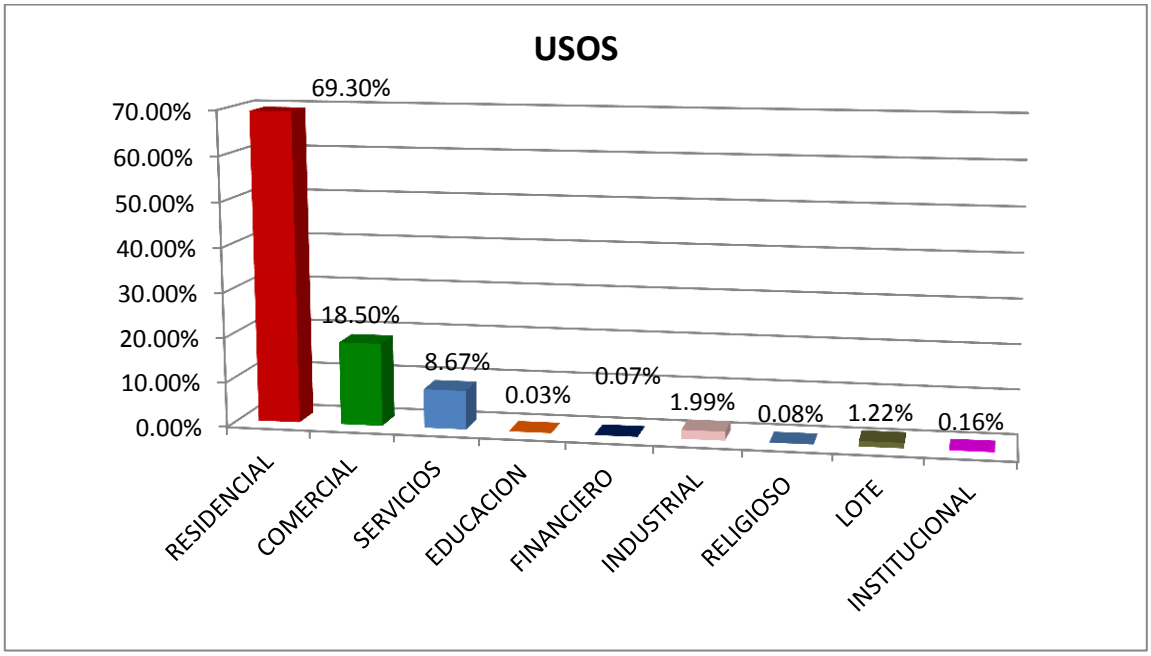
En la zona de citación se tiene un componente importante en zonas verdes, correspondiente a las cañadas de las Quebradas La Iglesia, La Rosita, El Loro, El Macho, La Flora, La Iglesia, La Cuellar.
En el “Mapa de Actividades” anexo se detallan los usos de los predios incluidos en la *zona de citación.*

Tabla 4. Resumen de usos en la zona de citación

USOS	FRECUENCIA	PORCENTAJE	PORCENTAJE ACUMULADO
RESIDENCIAL	73.890	69,30%	69,30%
COMERCIAL	19.727	18,50%	87,80%
SERVICIOS	9.241	8,67%	96,47%
EDUCACION	30	0,03%	96,49%
FINANCIERO	71	0,07%	96,56%
INDUSTRIAL	2.120	1,99%	98,55%
RELIGIOSO	80	0,08%	98,62%
LOTE	1.297	1,22%	99,84%
INSTITUCIONAL	170	0,16%	100,00%
TOTAL	106.626	100,00%	

Fuente: Elaboración Propia

Figura 37. Usos



Fuente: Elaboración Propia

3.7.6 ESTUDIO SOCIOECONÓMICO

Como parte de los estudios de Pre-Factibilidad para la realización de los Proyectos de interés público para el municipio de Bucaramanga, se adelantó un diagnostico socio-económico en la zona de influencia que abarca el proyecto. El estudio estuvo dirigido a los propietarios de inmuebles residenciales ubicados en dicha zona que comprende los barrios incluidos en la zona de citación exceptuando los barrios de estrato 1 y 2.

3.7.6.1 Antecedentes

El Municipio de Bucaramanga ha tenido un gran incremento poblacional y vehicular, y particularmente el Sistema de Transporte Masivo ha limitado la utilización de vías arterias importantes a dos carriles, lo que conlleva a que su estructura vial resulte insuficiente para el desplazamiento de sus habitantes. Así mismo las intersecciones viales han sido manejadas a través de semaforización, generando congestiones y represamiento del flujo vehicular, deteriorando los niveles de movilidad en diferentes sectores del Municipio de Bucaramanga.

La herramienta financiera que se piensa utilizar es la contribución por valorización. Esta debe ser cobrada a los propietarios de los diferentes predios e inmuebles que se benefician de las obras, por lo cual se hace necesario un análisis socio económico de la zona de estudio, donde se evalúen variables de gran importancia como: la capacidad global de pago, el volumen de ingresos, la estratificación socioeconómica, entre otras.

3.7.6.2 Justificación.

Con el fin de permitir el desarrollo del municipio de Bucaramanga en pro de un Beneficio Social, como es la satisfacción de las necesidades de sus habitantes en cuanto a la disminución del tiempo en desplazamientos y el rápido acceso entre un sector y otro, así mismo generar un beneficio económico a los propietarios de los predios que conforman la zona de citación por el incremento del valor de sus inmuebles, es importante considerar el sistema de contribución de valorización como mecanismo financiero en la ejecución de obras públicas.

Este modelo de financiación de obras publicas fue creado pensando en la equidad y justicia social ya que el contribuyente paga únicamente parte del mayor valor adquirido por su predio o inmueble y le permite disfrutar de todos los beneficios generados por el proyecto guardando siempre una proporción entre el beneficio, el área de terreno y la real capacidad de pago.

3.7.6.3 Formulación del problema.

La investigación está orientada a determinar la capacidad de pago de los propietarios de los inmuebles beneficiados, dentro de un marco razonable de equidad con el beneficio recibido y que no altere de manera significativa la disponibilidad económica de los contribuyentes.

3.7.6.4 Objetivos

3.7.6.4.1 Objetivo General

Establecer las condiciones socioeconómicas de los propietarios de los predios de estratos 3, 4, 5, 6 que se beneficiaran con la realización de los proyectos de interés público en el municipio, a través de la aplicación de una Encuesta, a fin de determinar la capacidad de pago de la población beneficiaria y a su vez establecer sus posibilidades reales de contribuir con las obras.

3.7.6.4.2 Objetivos específicos

Identificar las características sociodemográficas de la población beneficiaria del proyecto.

Determinar por estratos las condiciones económicas de los propietarios ubicados en la zona de influencia, a través de la relación de sus ingresos y egresos familiares para estimar la capacidad de aporte y la proyección del recaudo.

3.7.6.5 Población

Total de los predios de uso residencial que conforman la zona de Citación del PLAN DE OBRAS “Plan vial Bucaramanga Competitiva para el mejoramiento de la movilidad “.

3.7.6.6 Calculo de la muestra.

Entonces basándonos en una N =106.626 correspondiente al Uso Residencial, por cuanto se excluyo el estrato 1 y 2 para la aplicación de la encuesta

Utilizando la técnica de muestreo estratificado

Tenemos que el tamaño de la muestra se define como

$$n = \frac{N * (p) * (q) * (z)^2}{(p) * (q) * (z)^2 + N * (E)^2}$$

Donde N=Tamaño de la Población total
n=Tamaño de la muestra encuesta
P=q=0.5 (proporcional)
E Max. =3.61%
Z=2.09
Nivel de confianza= 96%
Entonces

$$n = \frac{106.626 * (0.5) * (0.5) * (2.09)^2}{(0.5) * (0.5) * (2.09)^2 + 106.626 * (0.0361)^2}$$

n = 831

3.7.6.6.1 Muestreo para propietarios de predios

Para el desarrollo de la investigación se tomo como población el número de predios sólo de uso residencial ubicados en la zona de citación, partiendo del supuesto de que cada vivienda está ocupada por un hogar. En el caso de que una vivienda esté ocupada por más de una familia la encuesta se aplicara solamente a uno de los propietarios del inmueble. Para este caso tomaremos únicamente los predios de uso residencial pero solo aquellos que corresponden a los estratos 3, 4, 5 y 6 pues es allí donde sus propietarios tienen mayor capacidad de pago.

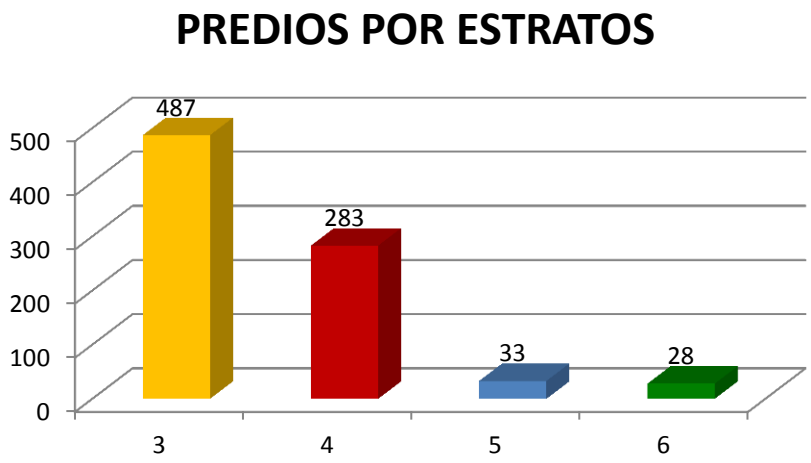
Conocido el número de predios existentes en cada estrato se procedió a realizar la distribución de la muestra por estratos de la siguiente manera:

Tabla 5. Distribución de la muestra por estratos

ESTRATO	PREDIOS	PORCENTAJE
3	487	58,6%
4	283	34,1%
5	33	4,0%
6	28	3,4%
Total	831	100,0%

Fuente: Elaboración propia

Figura 38. Predios por estrato



Fuente: Elaboración propia

3.7.6.6.2 Metodología de recolección de datos

La recolección de la información se obtuvo de fuentes primarias mediante la aplicación de un cuestionario formal a cada uno de los integrantes de la muestra. El cuestionario es estructurado (Ver Anexo 3) y fácilmente comprensible por las personas encuestadas.

3.7.6.6.3 Tipo de Investigación

Para el estudio se realizaron investigaciones de tipo exploratorio y concluyente. Dentro de la concluyente se lleva a cabo la de tipo descriptivo en la que se refleja la situación actual. Este tipo de investigación se aplicó para el sector habitacional, para los propietarios de los predios del Municipio de Bucaramanga en los sectores definidos.

3.7.6.7 Método de Recolección de Datos

La recolección de información se obtendrá de fuentes primarias mediante la aplicación de un cuestionario formal a cada uno de los integrantes de la muestra. El cuestionario es estructurado y fácilmente comprensible por las personas encuestadas.

3.7.6.8 Diseño del cuestionario.

El cuestionario se constituye de 4 partes. La primera parte hace referencia a los aspectos socio-económicos tales como estrato, tiempo de tenencia, destino del predio. La segunda parte hace referencia al estado actual de la propiedad que incluye aspectos relacionados con las actuales deudas que recaen sobre la propiedad. El tercer aspecto corresponde a la composición familiar en la cual se investiga los integrantes del grupo familiar, el numero de aportantes económicos, la actividad de los mismos y sus ingresos y gastos familiares desglosados en Presupuesto de vivienda, servicios domiciliarios, transporte, educación, vestido, presupuesto de alimentación seguridad social, esparcimiento y cultura entre otros. . El último aspecto se relaciona con las expectativas respecto al desarrollo de la infraestructura vial.

3.7.6.8.1 Formulario Encuesta.

(Ver anexo 3)

3.7.6.9 Dificultades para la Recolección.

Por momentos, la obtención de la información se dificultó ya que en algunos ítems de la encuesta, específicamente en cuanto a ingresos familiares, los propietarios se mostraron cautelosos para brindar este tipo de información.

Dada la circunstancia anterior, la información de ingresos y egresos se prevé distorsionada pues las personas mostraban resistencia para dar este tipo de información, por temor a que pudiese ser utilizada para otros fines distintos a los propuestos en el estudio. Algunos propietarios también manifestaron temor para dar información real sobre gastos e ingresos familiares, por creer que estos datos sirvieran como referente para determinar el valor de la contribución de las obras a realizar.

Dado que un gran número de predios, principalmente de los estratos 4,5 y 6, se encontraban en sectores donde predomina la propiedad horizontal y el acceso a estas propiedades solo es permitido por autorización de las juntas administradoras, la aplicación de la encuesta en dichos estratos se dificultó.

En algunos sectores existe inconformismo por la ubicación y el beneficio particular que tendrían las obras. Consideran algunos propietarios encuestados que la obra no los beneficia directamente por la distancia en que se encuentran sus predios de las obras, y sostienen además que los proyectos tal y como están propuestos, sólo beneficiarían algunos sectores específicos.

3.7.6.10 Aciertos en la Recolección.

Dada la dificultad para encuestar los propietarios de predios ubicados en propiedad horizontal y/o conjuntos cerrados, se recurrió a las personas conocidas que vivían dentro de estos predios y/o familiares de éstos, lo que permitió la aplicación de la encuesta en los estratos 4, 5 y 6.

Otro acierto del estudio fue la disponibilidad de Contar con cartografía actualizada.

Por la resistencia que produce brindar información en cuanto a ingresos y egresos familiares que contemplaba la encuesta, se realizó una selección del personal encuestador cuyas características personales facilitasen la aplicación de la encuesta y la socialización del proyecto.

Para la aplicación de la encuesta se conformaron grupos de recolectores de la información, lo cual ayudó a disminuir la desconfianza que provoca la presencia de personas extrañas en los barrios y conjuntos cerrados.

Para poder determinar con cierta precisión aproximada los gastos familiares mensuales, se desglosó cada una de las variables (alimentación, servicios domiciliarios, educación, transporte, vestido, etc.) en los posibles ítems en que podían intervenir sus egresos.

3.7.7 ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS OBTENIDOS EN LA ENCUESTA

3.7.7.1 Características socio demográficas de la población encuestada

Se trabajaron las encuestas distribuidas por estratos así:

ESTRATO	PREDIOS	ENCUESTAS
3	20.528	487
4	36.629	283
5	4.072	33
6	8.599	28
Total	69.828	831

Fuente: Elaboración propia

La mayor representatividad estuvo en el estrato 4, que es donde se presenta la mayor concentración en la zona de citación.

Las principales conclusiones obtenidas de la aplicación de la encuesta a los propietarios de predios beneficiados con la ejecución de las obras, siguiendo la metodología explicada con anterioridad son las siguientes:

3.7.7.2 Análisis de Encuesta

Las principales conclusiones obtenidas de la aplicación de la encuesta a los propietarios de predios beneficiados con la ejecución de las obras, siguiendo la metodología explicada con anterioridad son las siguientes:

ASPECTOS SOCIOECONOMICOS

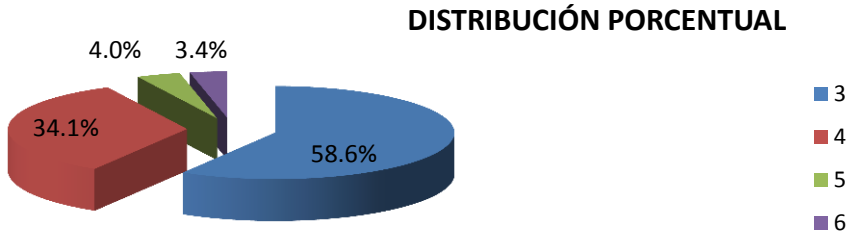
3. Estrato 1 2 3 4 5 6

Tabla 6. Estrato

Estrato	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa %
3	487	58,6%
4	283	34,1%
5	33	4,0%
6	28	3,4%
Total	831	100,0%

Fuentes: Elaboración propia

Figura 39. Distribución porcentual estrato



Fuentes: Elaboración propia

De acuerdo a los resultados encontrados en el estudio, se concluye que la mayoría de las encuestas se realizaron en los estratos 3 y 4 con un porcentaje de 92.7%. Los estratos 5 y

6 tienen un bajo porcentaje debido a que los propietarios de los predios no dan información con facilidad.

4. Tiempo de tenencia

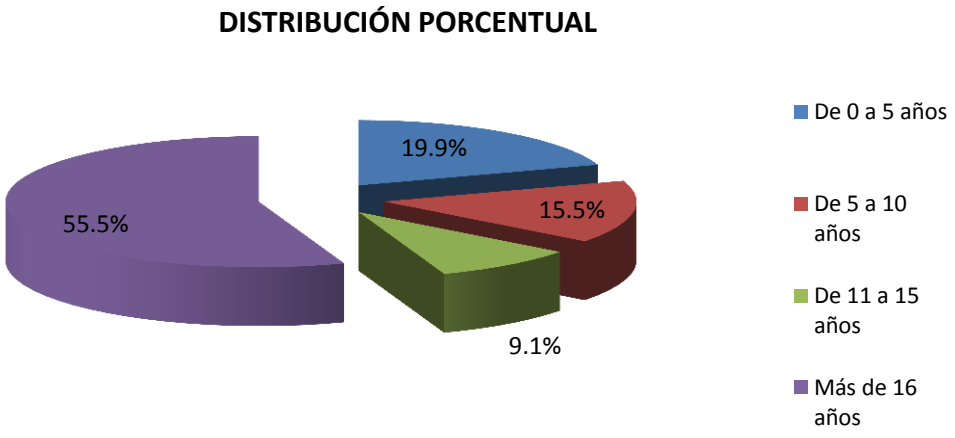
1. De 0 a 5 años ☐ 2. De 5 a 10 años ☐ 3. De 11 a 15 años ☐ 4. Más de 16 años ☐

Tabla 7. Tiempo de tenencia

Tiempo de tenencia	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa %
De 0 a 5 años	165	19,9%
De 5 a 10 años	129	15,5%
De 11 a 15 años	76	9,1%
Más de 16 años	461	55,5%
Total	831	100,0%

Fuentes: Elaboración propia

Figura 40. Distribución porcentual tiempo de tenencia



Fuentes: Elaboración propia

Según los datos obtenidos en la encuesta el mayor porcentaje en el tiempo de tenencia es de 55,5%, que corresponde al ítem más de 16 años, lo cual es representativo, infiriéndose que la mayoría de la población de la zona de Citación son propietarios antiguos (mas de 16 años), se suponen poseen un alto sentido de pertenencia por el presente y futuro de la zonas donde habitan.

5. Destino del predio

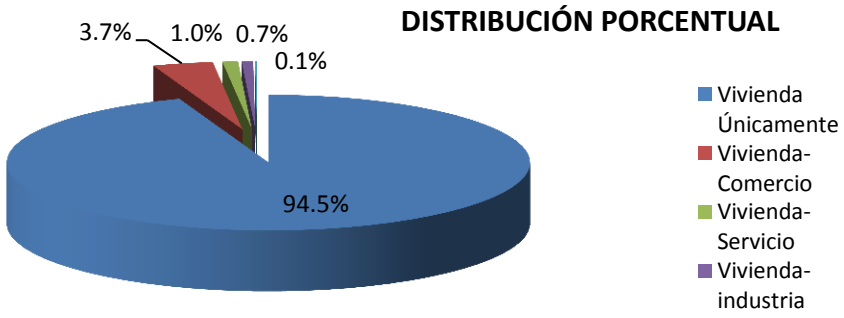
1. Vivienda Únicamente ☐ 3. Vivienda- Servicio ☐ 5. Vivienda-Otro ☐ Cual_____
2. Vivienda-Comercio ☐ 4. Vivienda- industria ☐

Tabla 8. Destino del predio

Destino del predio	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa %
Vivienda Únicamente	785	94,5%
Vivienda-Comercio	31	3,7%
Vivienda- Servicio	8	1,0%
Vivienda- industria	6	0,7%
Vivienda-Otro	1	0,1%
Total	831	100,0%

Fuentes: Elaboración propia

Figura 41. Distribución porcentual Destino del predio



Fuentes: Elaboración propia

El 94,5% de las personas encuestadas tienen el uso de su predio únicamente para vivienda, lo cual es muy representativo de la muestra ya que los predios en este caso viviendas en su mayoría , de la zona de Citación se verán afectados positivamente(incremento en la valorización del inmueble) por las obras y adecuaciones viales y arquitectónicas

ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD

6. ¿Tiene Deuda?

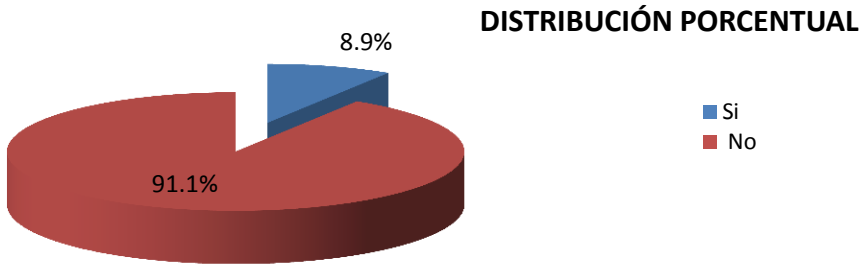
1. Si ☐ (pase a la pregunta 7) 2. No ☐ (Pase a la pregunta 10)

Tabla 9. Tenencia de deuda

¿Tiene Deuda?	Frecuencia	%
Si	74	8,9%
No	757	91,1%
Total	831	100,0%

Fuentes: Elaboración propia

Distribución porcentual Tenencia de deuda



Fuentes: Elaboración propia

De acuerdo al estudio el 91,1 % encuestadas de los predios no tienen ninguna deuda en la actualidad, este dato no refleja la realidad financiera actual de las familias Colombianas comparadas con las familias de la zona de Citacion, Según un estudio realizado por el Banco de la Republica , El estudio señala que "el panorama sobre la dinámica de la deuda de los hogares no es el más favorable, ya que sus actuales condiciones financieras podrían no ser suficientes para revertir la tendencia de la cartera de consumo".

Y es que cifras importantes han ido en aumento, como la cartera de consumo de los hogares, que ha pasado de $33,6 billones al finalizar el primer semestre del año pasado, a $38,3 billones al cierre de este año, lo que se traduce en un crecimiento real del 13,7%.

También la cartera hipotecaria creció, pasando de $9,17 billones en junio de 2007, a $9,81 billones a junio de 2008. (1)

El informe del Banco Central explica que a la mayor carga financiera de los hogares, se han sumado las expectativas negativas de los consumidores y la coyuntura del mercado laboral, situación que reduce las posibilidades de mejorar la situación de los hogares.

También el banco advierte que esta situación "podría afectar eventualmente la capacidad de pago de las carteras de consumo e hipotecaria, comprometiendo el adecuado desempeño del sistema financiero". (El Espectador: Hogares Colombianos deben al sistema financiero $51.4 billones; 14 de Octubre de 2008).

Por lo tanto se puede inferir que hay omisión de los datos reales sobre las deudas en la encuesta, o que existe un adecuado manejo financiero crediticio en la zona de citación de la ciudad de Bucaramanga.

7. Tipo de Deuda

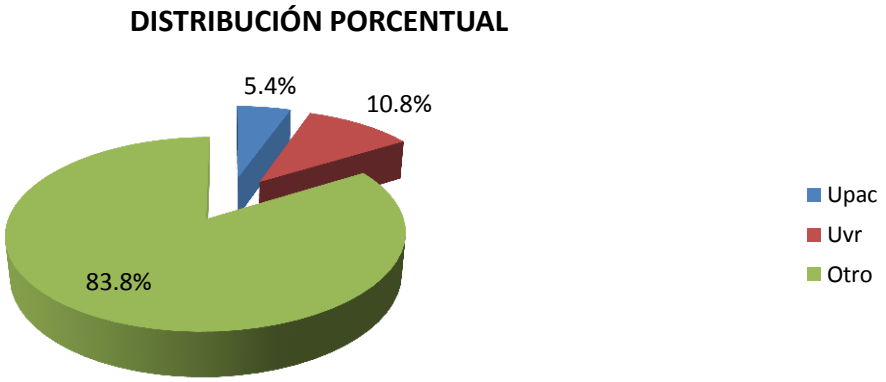
1. UPAC ☐ 2. UVR ☐ 3. Otro ☐ Cual_____

Tabla 10. Tipo de deuda

Tipo de Deuda	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa %
Upac	4	5,4%
Uvr	8	10,8%
Otro	62	83,8%
Total	74	100,0%

Fuentes: Elaboración propia

Figura 42. Distribución porcentual tipo de deuda



Fuentes: Elaboración propia

8. ¿Cuanto tiempo le falta para cancelar la deuda?

1. 1 año a 5 años ☐ 3. 11 años a 15 años ☐ 5. Más de 20 años ☐

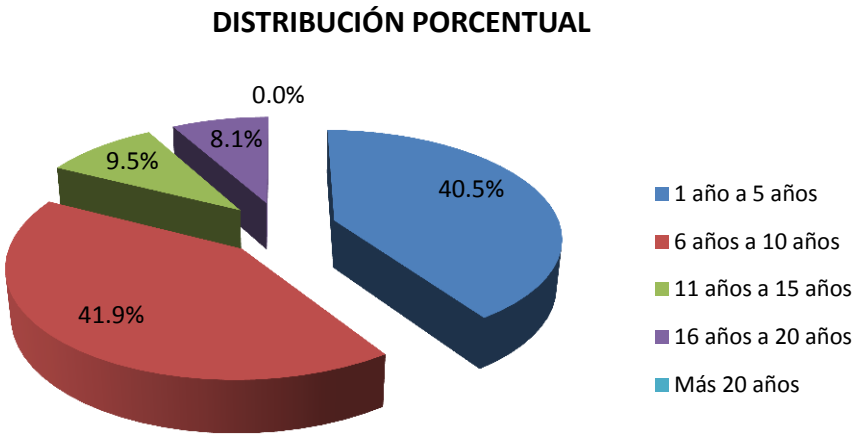
2. 6 años a 10 años ☐ 4. Más 16 años a 20 años ☐

Tabla 11. Tiempo para cancelar deuda

Tiempo Cancelar deuda	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa %
1 año a 5 años	30	40,5%
6 años a 10 años	31	41,9%
11 años a 15 años	7	9,5%
16 años a 20 años	6	8,1%
Más 20 años	0	0,0%
Total	74	100,0%

Fuentes: Elaboración propia

Figura 43. Distribución porcentual tiempo para cancelar deuda



Fuentes: Datos Consultoría

De Las personas que deben algún dinero el 82,4 % les falta menos de 10 años para cancelar su deuda

9. Deuda Actual

1. Menos de $ 20.000.000 ☐ 3. $50.000.001 a $ 80.000.000 ☐

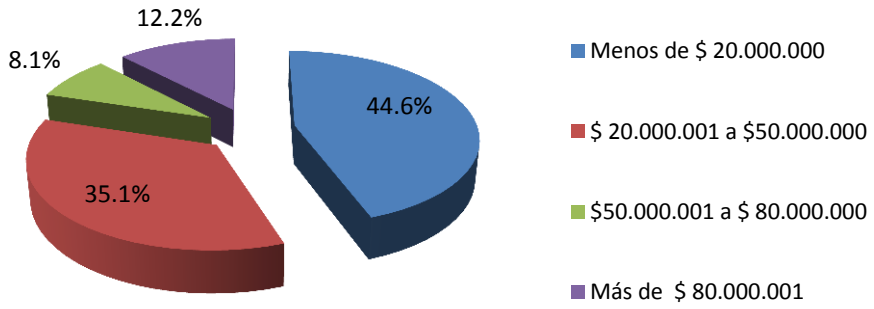
2. $ 20.000.001 a $50.000.000 ☐ 4. Más de $ 80.000.001 ☐

Tabla 12. Deuda Actual

Deuda Actual	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa %
Menos de $ 20.000.000	33	44,6%
$ 20.000.001 a $50.000.000	26	35,1%
$50.000.001 a $ 80.000.000	6	8,1%
Más de $ 80.000.001	9	12,2%
Total	74	100,0%

Fuentes: Elaboración propia

Figura 44. Distribución porcentual deuda actual



Fuentes: Elaboración propia

COMPOSICION FAMILIAR

10. Número de integrantes del grupo familiar **( )**

Adultos ( ) Menores ( )

Tabla 13. Integrantes grupo familiar

Número de integrantes del grupo familiar	Promedio	Desviación Estándar
Adultos	3,58	1,66
Menores	0,96	1,19
Total	5,14	2,56

Fuentes: Elaboración propia

Según los datos obtenidos en la encuesta, mayoritariamente en los hogares de la zona de citacion los habitantes son personas mayores en un promedio de 3,58 adultos por hogar, lo cual es representativo ya que forman parte de un grupo apto para la toma de desiciones concernientes al futuro urbanistico de la ciudad.

11. Numero de aportantes economicamente al grupo familiar ( )

Tabla 14. Aportantes del grupo familiar

Numero de Aportantes	
Promedio	**Desviación Estándar**
2,064981949	1,23

Fuentes: Elaboración propia

El promedio de aportantes economicamente por hogar, según la encuesta es de 2,06, dato que es significativo para la conformación de un grupo con capacidad de pago alternativo; ya que se supone, hay alternativas de ingresos (no dependen de una sola persona.)

12. Actividad Económica de los aportantes

1. Pensionado ( ) 2. Empleado ( ) 3. Independiente ( ) 4. Rentista ( )5. Otro ( )

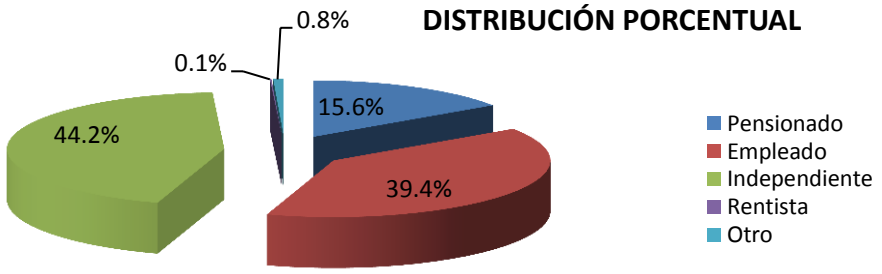
Tabla 15. Actividad económica de aportantes

Actividad Económica de los aportantes	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa %
Pensionado	267	15,6%
Empleado	676	39,4%
Independiente	758	44,2%
Rentista	2	0,1%
Otro	13	0,8%
Total	1716	100,0%

Fuentes: Elaboración propia

De acuerdo a los resultados encontrados en el estudio, se observa que el 39.4% de la población encuestada está laborando actualmente con algún tipo de contrato de trabajo: el 44.2% son personas que se encuentran como independientes y el 15.6% se encuentran pensionados, haciendo del mercado laboral de Bucaramanga (según la encuesta) solido ya que el 83.6% de las personas son ocupadas.

Figura 45. Distribución porcentual Actividad económica de aportantes



Fuentes: Elaboración propia

13.Evaluacion de Gastos Familiares

13.1 Bienes y servicios (En porcentajes de acuerdo al ingreso)

Alimentos	Vivienda	Vestuario	Salud y aseo personal	Educacion y esparcimiento	Transporte	Otros Gastos	TOTAL

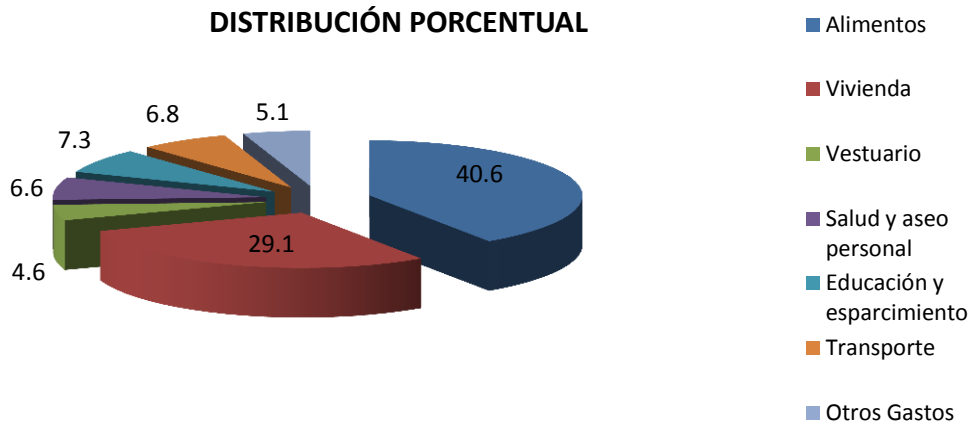
Tabla 16. Gastos bienes y servicios

Gastos Familiares en Bienes y Servicios	Promedio (%)	Desviación Estándar
Alimentos	40,6	11,67
Vivienda	29,1	10,36
Vestuario	4,6	4,79
Salud y aseo personal	6,6	5,19
Educación y esparcimiento	7,3	6,12
Transporte	6,8	4,80
Otros Gastos	5,1	8,22
Total	100,0	

Fuentes: Elaboración propia

Según la encuesta el mayor porcentaje de gastos es en el rubro de alimentos con un 40.6%, seguido de vivienda con un 29.1%; los otros rubros tienen menor peso ya que su participacion porcentual en el total de gastos es de solo 30.4% comparados con el 69.7% De los gastos de alimentación y vivienda.

Figura 46. Distribución porcentual gastos bienes y servicios



Fuentes: Elaboración propia

13.2 Vivienda

Servicios Publicos	Cuota amortizacion	Impuesto predial	Administracion	Servicio Domestico	Total Gastos Hogar

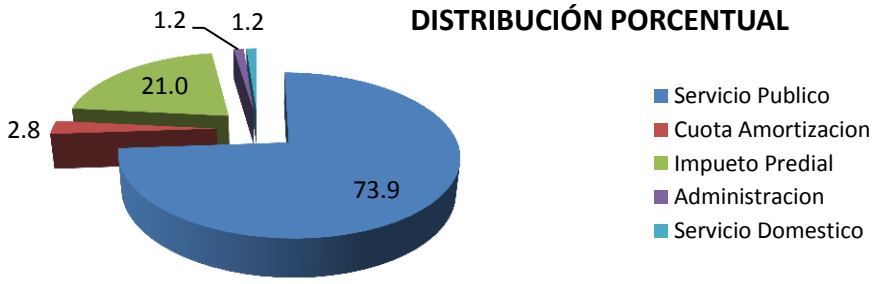
Tabla 17. Gastos Vivienda

Gastos Familiares en Vivienda	Promedio %	Desviación Estándar
Servicio Publico	73,9	13,38
Cuota Amortización	2,8	9,96
Impuesto Predial	21,0	9,30
Administración	1,2	4,16
Servicio Domestico	1,2	4,12
Total	100,0	

Fuentes: Elaboración propia

Según la encuesta de los gastos familiares en vivienda, el mayor porcentaje de gasto esta en Servivios publicos con un 73.9%, seguido del impuesto predial con un 21%, sumados estos porcentajes a los otros gastos en vivienda 5.2%, se tiene que en este rubro de gastos de vivienda no existe capacidad de otro tipo de pago.

Figura 47. Distribución porcentual gastos vivienda



Fuentes: Elaboración propia

14. Ingreso mensual Familiar

1. De 1 a 2 Salarios Minimos ( ) 2. De 2 a 3 Salarios Minimos ( )

3.De 3 a 5 Salarios Minimos ( ) 4.De 5 a 7 Salarios Minimos ( )

5.De 7 a 9 Salarios Minimos ( ) 6.De 9 a 11 Salarios Minimos ( )

7.De 11 a 13 Salarios Minimos ( ) 8.De 13 a 15 Salarios Minimos ( )

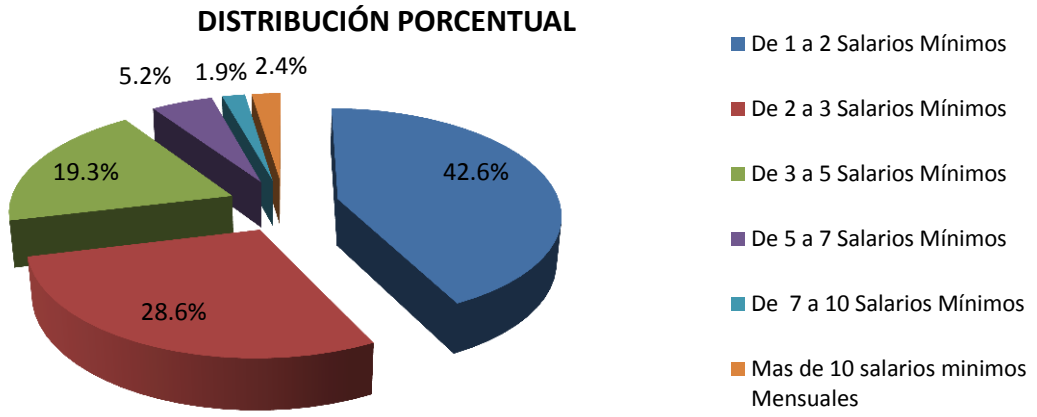
9. De 15 a 17 Salarios Minimos ( ) 10. Mas De 17 Salarios Minimos ( )

Tabla 18. Ingreso familiar mensual

Ingreso mensual Familiar	Frecuencia Absoluta	Frecuencia relativa %
De 1 a 2 Salarios Mínimos	354	42,6%
De 2 a 3 Salarios Mínimos	238	28,6%
De 3 a 5 Salarios Mínimos	160	19,3%
De 5 a 7 Salarios Mínimos	43	5,2%
De 7 a 10 Salarios Mínimos	16	1,9%
Más de 10 salarios mínimos Mensuales	20	2,4%
Total	831	100,0%

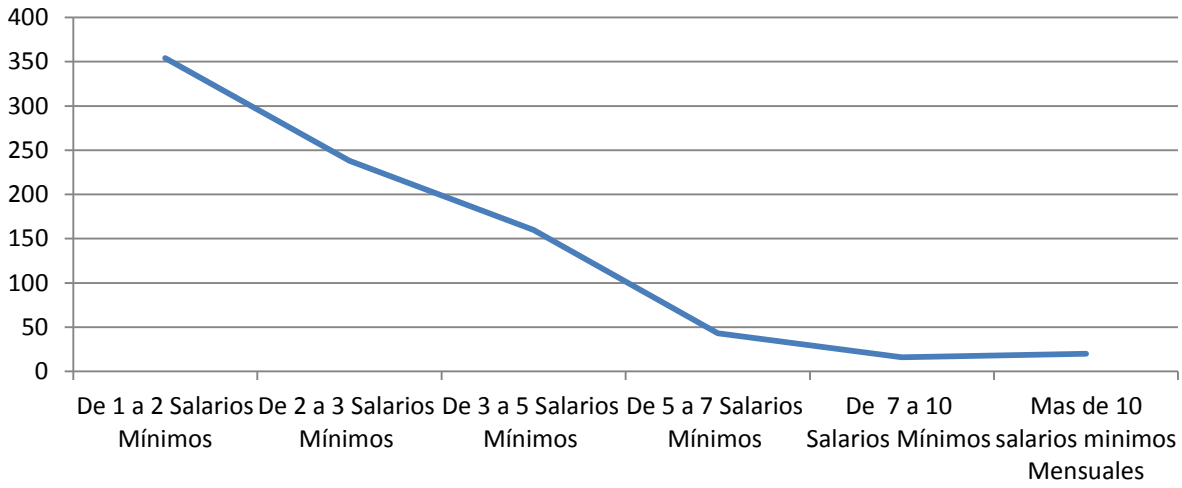
Fuentes: Elaboración propia

Figura 48. Distribución porcentual ingreso familiar mensual



Fuentes: Elaboración propia

Figura 49. Ingreso familiar



Fuentes: Elaboración propia

Según los datos obtenidos en la encuesta en lo concerniente a ingreso mensual familiar se observa que; el 42.6% de los hogares tienen un ingreso promedio de 1 a 2 salarios minimos legales vigentes, seguido del 28.6% de los hogares que tienen en promedio un ingreso de 2 a 3 salarios minimos legales vigentes.Por lo tanto se infiere que el promedio

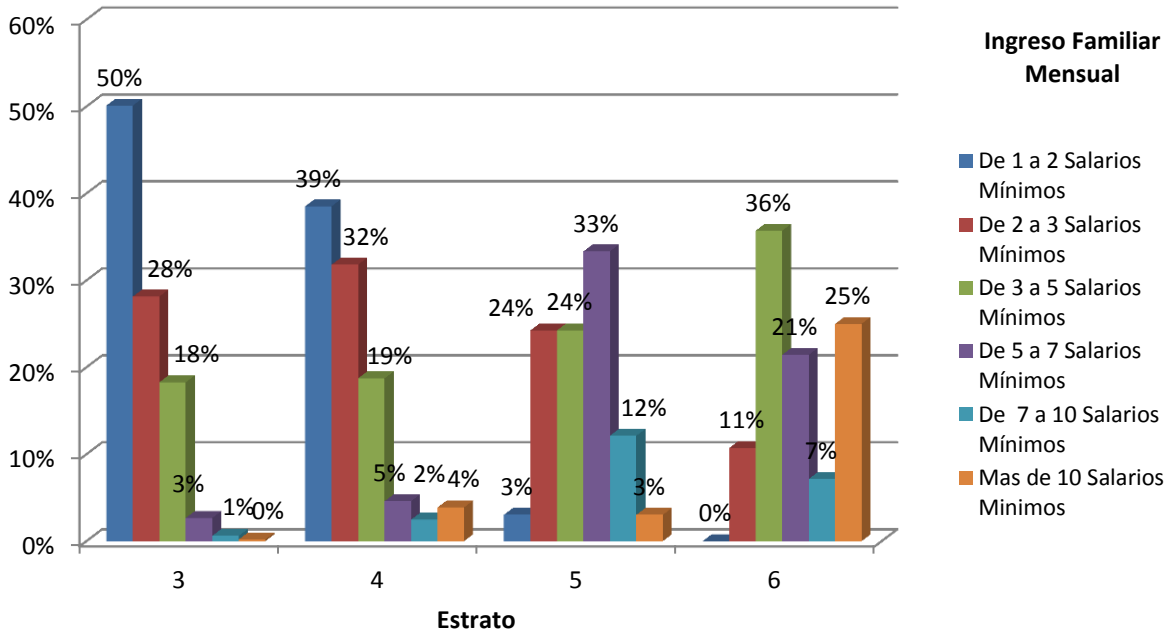
de ingresos de los hogares no son altos oscilan entre 1 y 3 salarios minimos legales vigentes con un 71.2%.

Tabla 19. Ingresos por Estrato

		Ingreso mensual Familiar						
		De 1 a 2 Salarios Mínimos	De 2 a 3 Salarios Mínimos	De 3 a 5 Salarios Mínimos	De 5 a 7 Salarios Mínimos	De 7 a 10 Salarios Mínimos	Más de 10 Salarios Mínimos	Total
Estrato	3	50%	28%	18%	3%	1%	0%	100%
	4	39%	32%	19%	5%	2%	4%	100%
	5	3%	24%	24%	33%	12%	3%	100%
	6	0%	11%	36%	21%	7%	25%	100%
	Total	43%	29%	19%	5%	2%	2%	100%

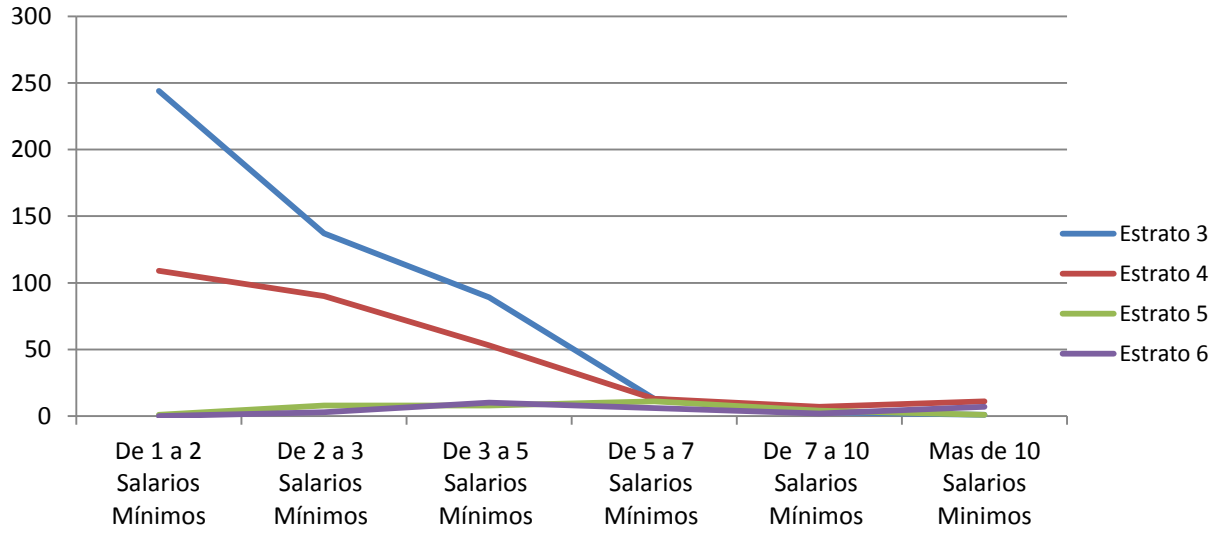
Fuentes: Elaboración propia

Figura 50. Ingresos por estrato



Fuentes: Elaboración propia

Figura 51. Ingreso familiar por estrato



Fuentes: Elaboración propia

Según la encuesta, los ingresos por estrato son: en el estrato 3 el 50% de los hogares tienen ingresos promedio entre 1 y 2 salarios minimos legales vigentes, el estrato 4 esta entre 1y 2 salarios minimos legales vigentes con un 39% y 2y 3 salarios minimos legales vigentes con 32%,el estrato 5 un 33% de los hogares tienen en promedio ingresos entre 5 a 7 salarios minimos legales vigentes, en el estrato 6 un 36% de los hogares manifiestan según la encuesta tener un promedio de ingresos entre 3 a 5 salarios minimos, dato que no es consecuente con la tendencia de ingresos por estrato, lo que se puede explicar por el hecho de que los estratos altos tienden a disminuir considerablemente sus ingresos en el momento de dar la información sobre sus ingresos.Aunque la tendencia no se pierde totalmente ya que el 25% de los hogares encuestados del estrato 6 tienen según la encuesta ingresos mensuales promedio de mas de 10 salarios minimos legales vigentes.

15. Posesión de otras propiedades

1. Si ☐ (pase a la pregunta 16) 2. No ☐ (Pase a I7)

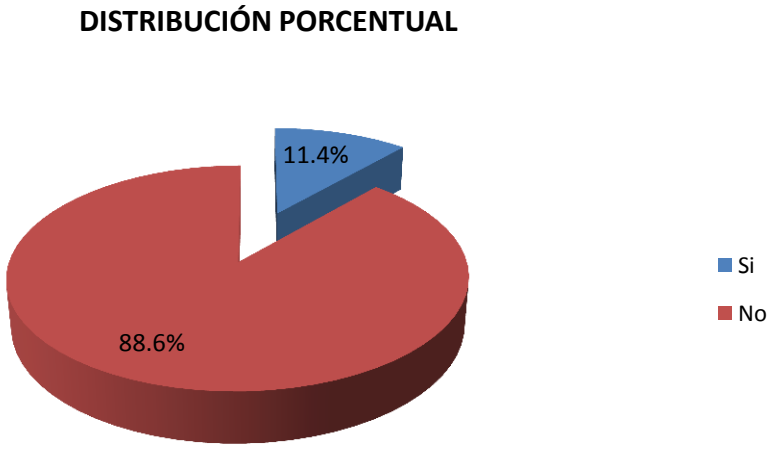
Tabla 20. Otros Predios

Posesión de otras propiedades	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa %
Si	95	11,4%
No	736	88,6%
Total	831	100,0%

Fuentes: Elaboración propia

Según la encuesta ante la pregunta sobre posesión de otras propiedades, el 88,6% de los hogares encuestados manifestó no poseer otra propiedad lo que refuerza la tendencia de preguntas anteriores en lo concerniente a ingresos bajos y medios (1 a 3 salarios mínimos legales vigentes).También este dato se puede analizar desde el punto de vista de capacidad de pago ante eventuales créditos, ante los cuales no hay alternativas de endeudamiento para la mayoría de los hogares de la zona de Citación.

Figura 52. Distribución porcentual otros predios

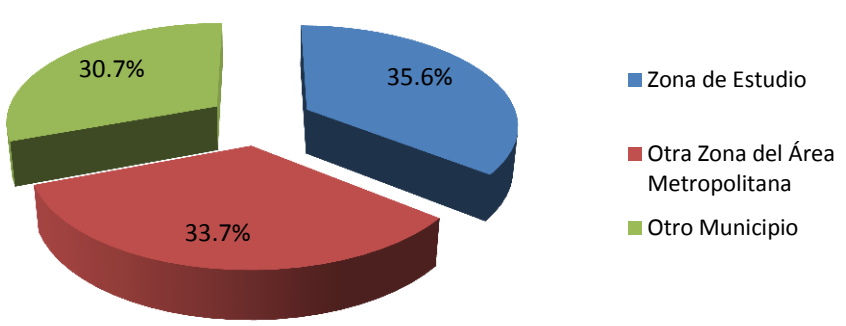


Fuentes: Elaboración propia

16. Localización

1. ☐ Zona de Estudio ☐ 1. Total Uso_____
2. ☐ Otra Zona del Área Metropolitana ☐ 2. Total Uso_____
3. ☐ Otro Municipio ☐ 3. Total Uso_____

Figura 53. Distribución porcentual de otras localizaciones



Fuente: Elaboración propia

EXPECTATIVAS RESPECTO AL DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURA VIAL EN EL AREA METROPOLITANA

17. ¿Cómo calificaría usted la malla vial y la movilidad en Bucaramanga?
Excelente ____ Buena ____ Regular ____ Mala _____

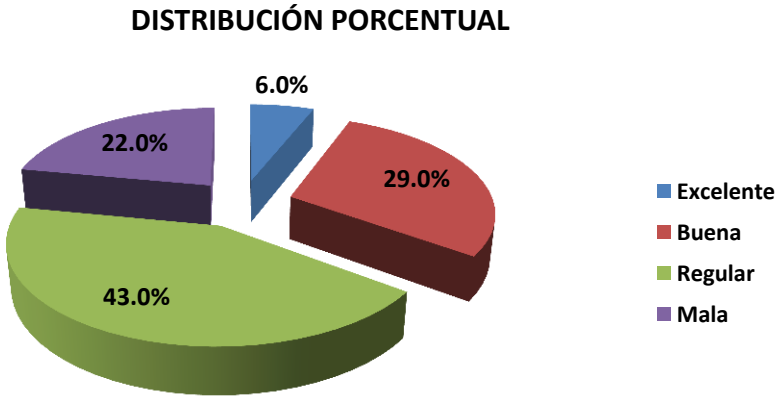
Tabla 21. Calificación de la malla vial

¿Cómo calificaría usted la malla vial y la movilidad en Bucaramanga?	Frecuencia	%
Excelente	50	6,0%
Buena	241	29,0%
Regular	357	43,0%
Mala	183	22,0%
Total	831	100,0%

Fuentes: Elaboración propia

Según la encuesta ante la pregunta ¿Cómo calificaría usted la malla vial y la movilidad en Bucaramanga? El 43% de los hogares encuestados la califica como regular, dato que refleja el descontento en cuanto a la red vial del municipio, justificando la intención de obras y proyectos para su mejoramiento.

Figura 54. Distribución de porcentual de calificación de la malla vial



Fuentes Elaboración propia

18. ¿Qué aspecto cree dificultan la movilidad en la ciudad?

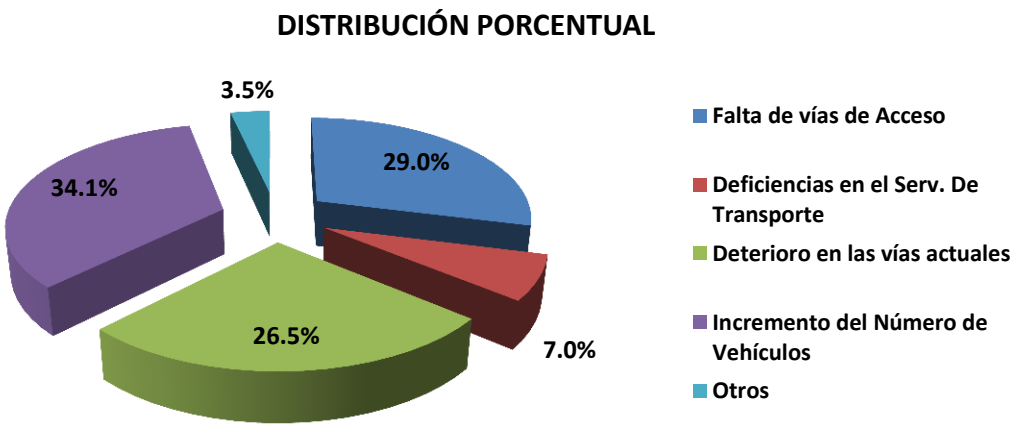
Falta de vías de Acceso _____
Deficiencias en el Serv. De Transporte _____
Deterioro en las vías actuales _____
Incremento del Número de Vehículos _____
Otros _____
¿Cuál?_____
_____
_____

Tabla 22. Aspectos dificultan movilidad

¿Qué aspecto cree dificultan la movilidad en la ciudad?	Frecuencia	%
Falta de vías de Acceso	366	29,0%
Deficiencias en el Serv. De Transporte	88	7,0%
Deterioro en las vías actuales	335	26,5%
Incremento del Número de Vehículos	431	34,1%
Otros	44	3,5%
Total	1264	100,0%

Fuentes: Elaboración propia

Figura 55. Distribución porcentual aspectos dificulta movilidad vial



Fuentes: Elaboración propia

Según la encuesta ante la pregunta ¿Qué aspectos cree dificultan la movilidad en la ciudad? El 34.1% cree que es el incremento del número de vehículos, seguido con 29% que cree que la falta de vías de acceso es motivo que dificulta la movilidad en la ciudad. Estos datos también justifican el propósito de hacer obras que mejoren la movilidad de la ciudad manifestado en las opiniones de los hogares del área de citación.

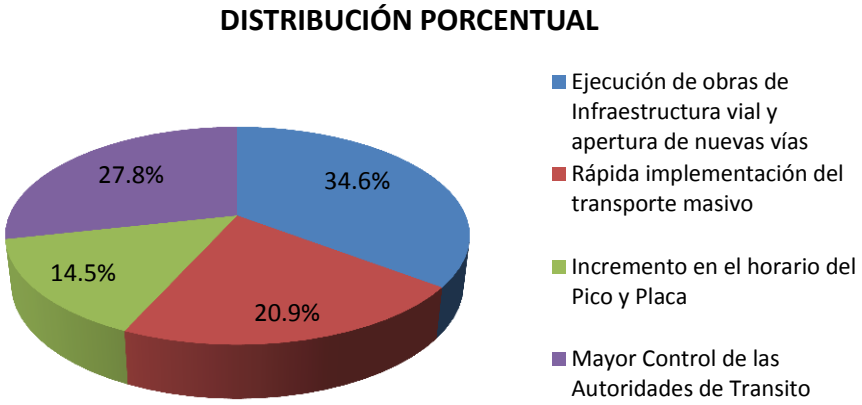
19. ¿Qué alternativas cree puede dar solución a este problema?
-Ejecución de obras de Infraestructura vial y apertura de nuevas vías _____
-Rápida implementación del transporte masivo _____
-Incremento en el horario del Pico y Placa _____
-Mayor Control de las Autoridades de Transito _____
-Otros _____

Tabla 23. Alternativas de solucionar

¿Qué alternativas cree puede dar solución a este problema?	Frecuencia	%
Ejecución de obras de Infraestructura vial y apertura de nuevas vías	394	34,6%
Rápida implementación del transporte masivo	238	20,9%
Incremento en el horario del Pico y Placa	165	14,5%
Mayor Control de las Autoridades de Transito	317	27,8%
Otros	25	2,2%
Total	1139	100,0%

Fuentes: Elaboración propia

Figura 56. Distribución porcentual Alternativa solución



Fuentes: Elaboración propia

Según la encuesta ante la pregunta ¿Qué alternativas cree puede dar solución al problema de la movilidad de la ciudad? El 34.6% de los hogares cree que la ejecución de obras de infraestructura vial y apertura de nuevas vías puede dar solución a la movilidad de la ciudad, seguido por el mayor control de las autoridades de tránsito con el 27.8%, el porcentaje del 34.6% podría ser mucho mayor al poseer información más detallada sobre los proyectos y obras viales según experiencia del consultor.

20. ¿Cree usted que hace falta construir nuevas vías e intercambiadores viales que mejoren la movilidad y calidad de vida en el Municipio de Bucaramanga, y que a su vez generen valorización a su predio?

Si ____ No _____

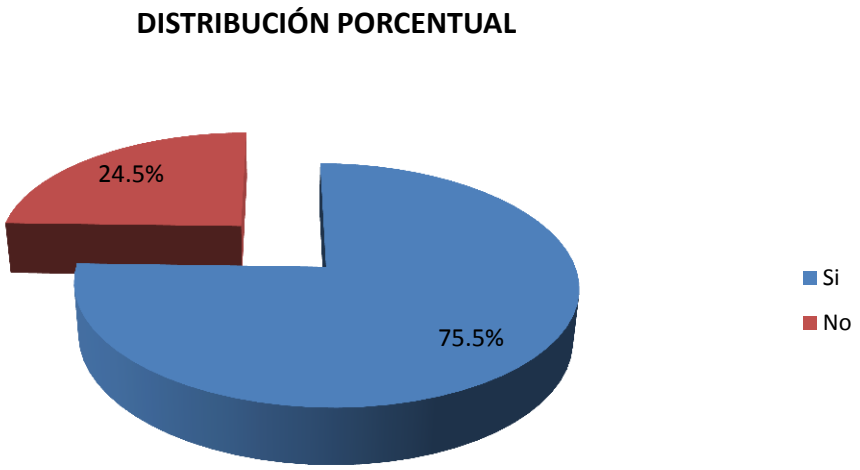
Tabla 24. Falta construir vías e intercambiadores

¿Cree usted que hace falta construir nuevas vías e intercambiadores viales que mejoren la movilidad y calidad de vida en el Municipio de Bucaramanga, y que a su vez generen valorización a su predio?	Frecuencia	%
Si	627	75,5%
No	204	24,5%
Total	831	100,0%

Fuentes: Elaboración propia

Según la encuesta ante la pregunta ¿Cree usted que hace falta construir nuevas vías e intercambiadores viales que mejoren la movilidad y calidad de vida en el Municipio de Bucaramanga, y que a su vez generen valorización a su predio? El 75.5% de los propietarios de los hogares manifiestan que hacen falta nuevas obras viales e intercambiadores que ayuden a mejorar la movilidad en el municipio de Bucaramanga, y que desean que su predio se valorice por la ejecución de estas obras de interés público. Por lo tanto se puede inferir que hay una alta justificación para los hogares encuestados de emprender obras viales como intercambiadores y soluciones arquitectónicas para mejorar la calidad de vida en el Municipio de Bucaramanga.

Figura 57. Distribución porcentual Falta construir vías e intercambiadores



Fuentes: Elaboración propia

21. Estaría dispuesto a contribuir por una obra pública que aumente la valorización de su predio?

Si ____ No _____

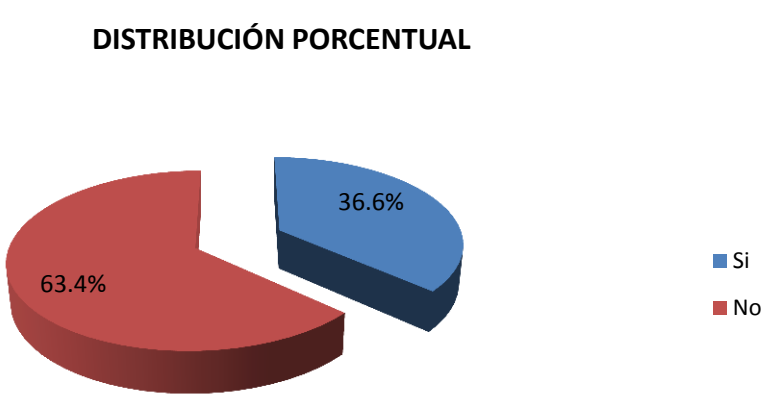
Tabla 25. Contribución por valorización

¿Estaría dispuesto a contribuir por una obra pública que aumente la valorización de su predio?	Frecuencia	%
Si	304	36,6%
No	527	63,4%
Total	831	100,0%

Fuentes: Elaboración propia

Según la encuesta y Como se observa en la tabla, existe un alto porcentaje de propietarios, el 63.4%, que manifiestan no estar dispuestos para contribuir con la obra a realizarse en este sector. Esto obedece a que muchos propietarios expresan dificultades económicas para realizar dicha contribución, mientras que otros propietarios consideran que el beneficio del proyecto es solo para un pequeño porcentaje de propietarios de predios. Según experiencias previas del consultor la intención de contribuir para el desarrollo de las obras puede subir considerablemente cuando puedan ver en detalle el plan de obras, los planos, los desarrollos arquitectónicos, y se les muestre en mayor detalle los estudios de pre y factibilidad asociados a el desarrollo de las obras donde se especifica sobre la plusvalía que genera el proyecto además del incremento en la valorización de los predios de la zona de influencia.

Figura 58. Distribución porcentual Contribución por valorización



Fuentes: Elaboración propia

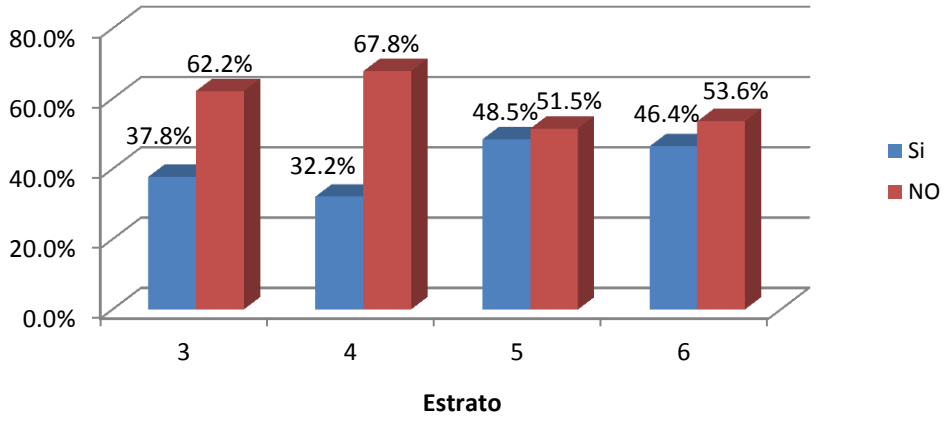
Tabla 26. Contribución por valorización estratificada

		Estrato				
		3	4	5	6	Total
¿Estaría dispuesto a contribuir por una obra pública que aumente la valorización de su predio?	Si	37,8%	32,2%	48,5%	46,4%	36,6%
	NO	62,2%	67,8%	51,5%	53,6%	63,4%
	Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuentes: Elaboración propia

Según la encuesta, se observa que, en todos los estratos el porcentaje de propietarios que no están dispuestos a contribuir con el proyecto a realizarse supera el 50%. Esto corrobora lo dicho anteriormente, en cuanto a las razones por las cuales los propietarios se muestran inconformes para contribuir con estas obras.

Figura 59. Distribución porcentual Contribución por valorización estratificada



Fuentes: Elaboración propia

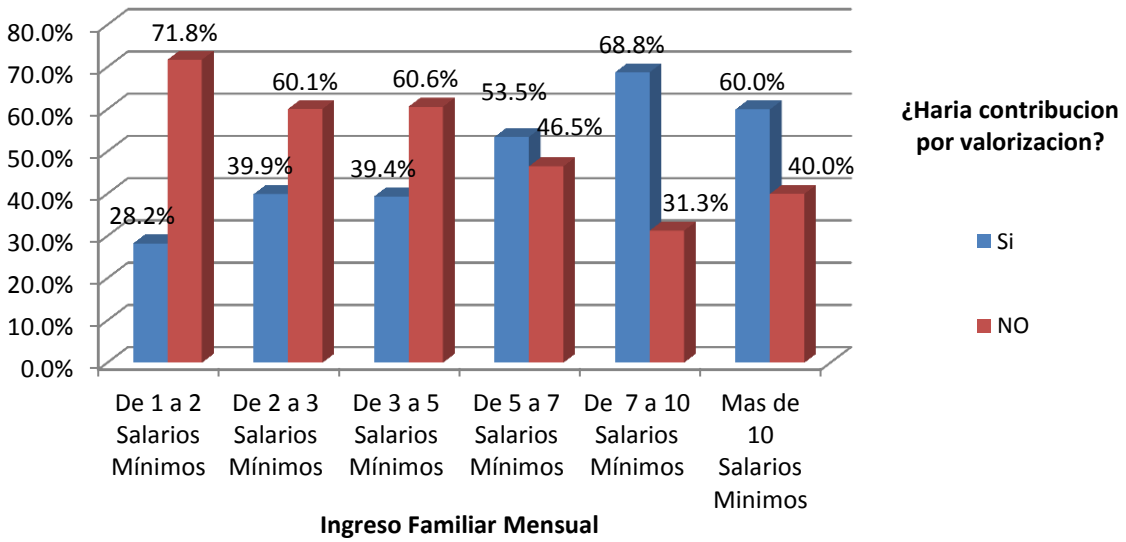
Tabla 27. Contribución por valorización contra Ingreso Mensual

		Ingreso mensual Familiar						
		De 1 a 2 Salarios Mínimos	**De 2 a 3 Salarios Mínimos**	**De 3 a 5 Salarios Mínimos**	**De 5 a 7 Salarios Mínimos**	**De 7 a 10 Salarios Mínimos**	**Más de 10 Salarios Mínimos**	**Total**
¿Estaría dispuesto a contribuir por una obra pública que aumente la valorización de su predio?	Si	28,2%	39,9%	39,4%	53,5%	68,8%	60,0%	36,6%
	NO	71,8%	60,1%	60,6%	46,5%	31,3%	40,0%	63,4%
	Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuentes: Elaboración propia

Según la encuesta en la medida que aumenta el ingreso mensual familiar existe mayor disponibilidad de contribución por valorización.

Figura 60. Distribución porcentual Contribución por valorización contra Ingreso Mensual



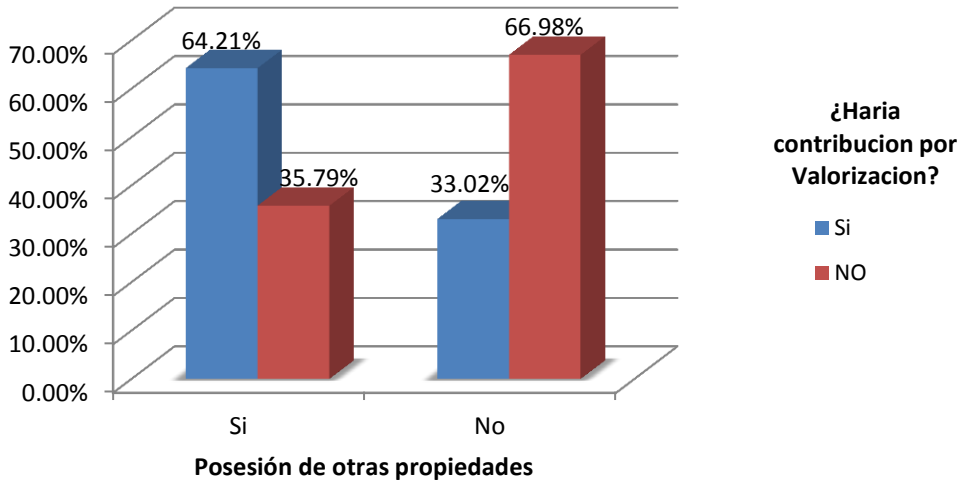
Fuentes: Elaboración propia

Tabla 28. Contribución por valorización contra posesión otros predios

		Posesión de otras propiedades		
		Si	No	Total
¿Estaría dispuesto a contribuir por una obra pública que aumente la valorización de su predio?	Si	64,21%	33,02%	36,58%
	NO	35,79%	66,98%	63,42%
	Total	100,00%	100,00%	100,00%

Fuentes: Elaboración propia

Figura 61. Distribución porcentual Contribución por valorización contra posesión otros predios



Fuentes Elaboración propia

3.7.8 CAPACIDAD DE PAGO.

Al analizar los niveles económicos de los diferentes sectores de una zona de citación y calificar su capacidad general promedia para el pago de las contribuciones, no hay necesidad de adelantar encuestas a nivel individual en que se aprecien las condiciones económicas de los propietarios de los inmuebles, pues las conclusiones a que se llegaría son, en el fondo, las mismas que si se hacen análisis de conjunto por sectores, grosso modo. , en los cuales se puede presumir una capacidad de pago según índices de tipo general, como usos de los terrenos, calidades de las edificaciones y de unas circunstancias representativas, en lo urbano, del nivel económico de sus propietarios. Para lo rural, las formas de tenencia y explotación de la tierra, extensión de los predios y estado de la infraestructura agraria, son expresiones de la capacidad económica de los dueños de las fincas para afrontar, en un momento dado, el pago de las contribuciones de valorización por una obra nueva. Se busca con todo esto, calificar en términos generales la posible capacidad económica de la mayoría de los propietarios, para juzgar previamente sobre la factibilidad de recuperación de las inversiones. Un barrio residencial de clase alta económica o un sector comercial o industrial no necesitan mayores inversiones para constatar su capacidad de pago. Igualmente, para los barrios de clase económica baja se sabe de antemano que sus posibilidades de pago de contribuciones de valorización son muy reducidas. Los casos individuales de excepción no afectan las condiciones del conjunto, y a quienes no puedan cumplir con los compromisos fiscales dentro de los plazos generales se les concederían facilidades especiales de pago.

Cuando en algún proyecto resultare que la mayoría de los propietarios de la zona de citación no tienen capacidad suficiente para atender el pago de las contribuciones que se distribuyan, podría desistirse de la ejecución de la obra por el sistema de valorización o solo distribuir una parte de los costos, proporcionada a las circunstancias económicas de los propietarios, asumiendo la entidad pública la diferencia no recuperable en contribuciones.

El Decreto 1604 de 1966, que regula las normas generales sobre la contribución de valorización, en su artículo 9° que también define el monto a distribuir con base en el costo de la obra, más un porcentaje que no supere el 30%, y el beneficio real producido a los inmuebles, restringe este monto a la capacidad de pago de los propietarios que han de ser gravados con las contribuciones y permite, disponer, por razones de equidad, distribuir sólo parte o porcentaje del costo de la obra.

Se define el costo del proyecto del proyecto como el valor de las obras civiles, obras por servicios públicos, ornato y amoblamiento, bienes raíces, adquisiciones e indemnizaciones, diseño, interventoría, costos ambientales, gastos de distribución y recaudo, gastos jurídicos, gastos financieros, gastos para administración e imprevistos. Los gastos de administración serán del diez por ciento (10%), e imprevistos del cinco por ciento (5%) del costo total final de Proyecto.

La capacidad de pago es un parámetro que nos guía en la estimación del monto a distribuir, toda vez que nos señala cuanto del ingreso pueden dedicar los propietarios al pago de la contribución sin que se vea afectado su nivel de vida.

La capacidad de pago en valorizaciones define como la estimación económica en cuanto a la capacidad real de un propietario para contribuir a una obra sin lesionar el presupuesto familiar.

En otras palabras, la capacidad de pago es la afectación al remanente de ingreso familiar mensual, una vez satisfechas las necesidades básicas.

La realización de un estudio socioeconómico tiene como objetivo, determinar la capacidad de pago o de aporte de un propietario a un proyecto.

Para determinar la capacidad de pago se parte de unos supuestos:

Las obras de interés público generan beneficios y estos son captados y distribuidos por los distintos propietarios de manera diferente.

La capacidad de pago no guarda relación con el beneficio, pues ella está relacionada con la cantidad de dinero que un propietario pueda aportar en una unidad de tiempo, sin afectar los límites de sus consumos básicos o la productividad de sus actividades.

Se tiene que la capacidad contributiva de los predios está en función de la productividad potencial de los mismos y éste a su vez, en la calidad del suelo y del entorno ambiental, geopolítico y social. Por lo tanto, la capacidad de pago se refiere, en particular, a la rentabilidad que los predios tengan o puedan tener con base en la productividad teórica, es decir, de acuerdo con el ingreso neto generado por las actividades económicas que en cada predio se realice o se pueda realizar.

A partir del cálculo del ingreso neto de los predios de la zona de citación se determina el ingreso disponible con el fin de demostrar la capacidad de pago de los predios y así establecer el margen requerido para absorber el gravamen de valorización; en resumen, se tiene que:

Ingreso disponible = Total de Ingresos – Total de Egresos

3.7.8.1 Núcleos urbanos

3.7.8.1.1 Ingresos para los núcleos urbanos

Por tratarse de un proyecto en el sector urbano con un gran componente de predios de uso Residencial la capacidad de pago proviene de la fuente de ingresos, en el caso de la zona de citación de Bucaramanga en este caso es el conjunto de hogares y personas que tienen un salario o reciben algún ingreso por alguna actividad económica, además de las personas inactivas como pensionados.

Figura 62. Tasa de Ocupación en Colombia 7 Principales ciudades incluyendo Bucaramanga



Fuente: DANE –GEIH

Según los datos del DANE - GEIH (Gran encuesta integrada de hogares) la tasa de ocupación:

Tasa de ocupación= (O/PET)=EMPLEO

Tasa de ocupación= {Población económicamente activa (PEA) ocupada}/Población en edad de trabajar (PET)

En la primera década del siglo XXI hay una tendencia de oscilación entre alza en el empleo y grandes caídas, los años de alzas son 2002, 2005, y 2007, los años de caídas en el empleo son 2004 y 2006 por lo tanto según esta tendencia de oscilación se infiere que no existe estabilidad laboral en el país, o también se deduce que el mercado laboral

Colombiano es inestable incluyendo por supuesto el mercado laboral de la ciudad de Bucaramanga.

Tabla 29. Ocupados 2002 a marzo 2009

Menor valor	15.645 miles (junio 2002)
Mayor valor	18.116 miles (octubre 2007)
valor medio periodo	16.837 miles
Ocupados marzo 2009	18.156 miles

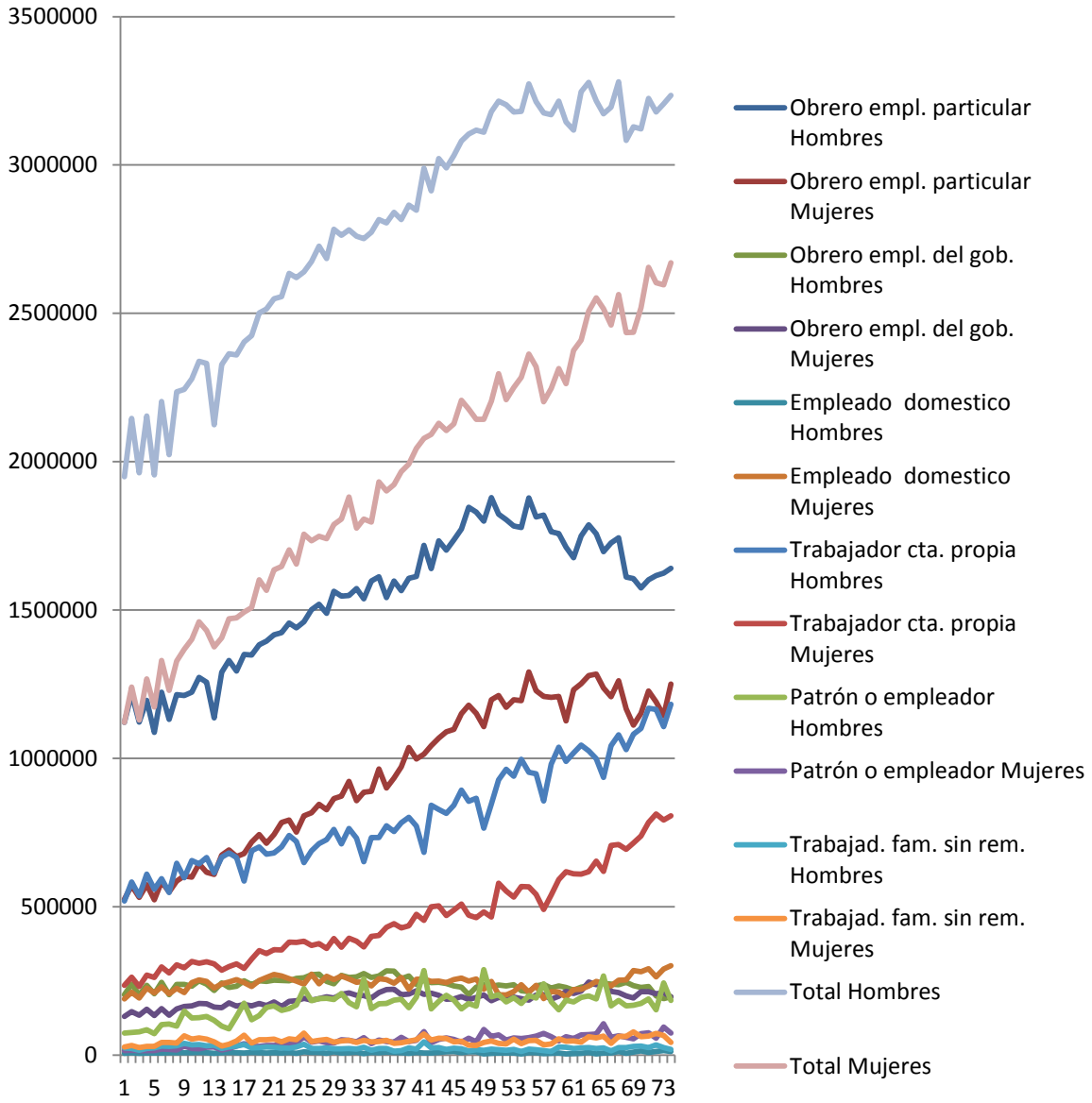
Fuente: DNP-Departamento Nacional de Planeación

Tabla 30. Tasa de ocupación Colombia incluyendo Bucaramanga 2002 a marzo 2009.

Menor tasa	49% (febrero 2007)	
Mayor tasa	55,8% (febrero 2004)	
Tasa media del periodo	52,7%	
Tasa actual	53.4% (marzo de 2009)	+0,4 puntos respecto a marzo de 2008

Fuente: DNP-Departamento Nacional de Planeación

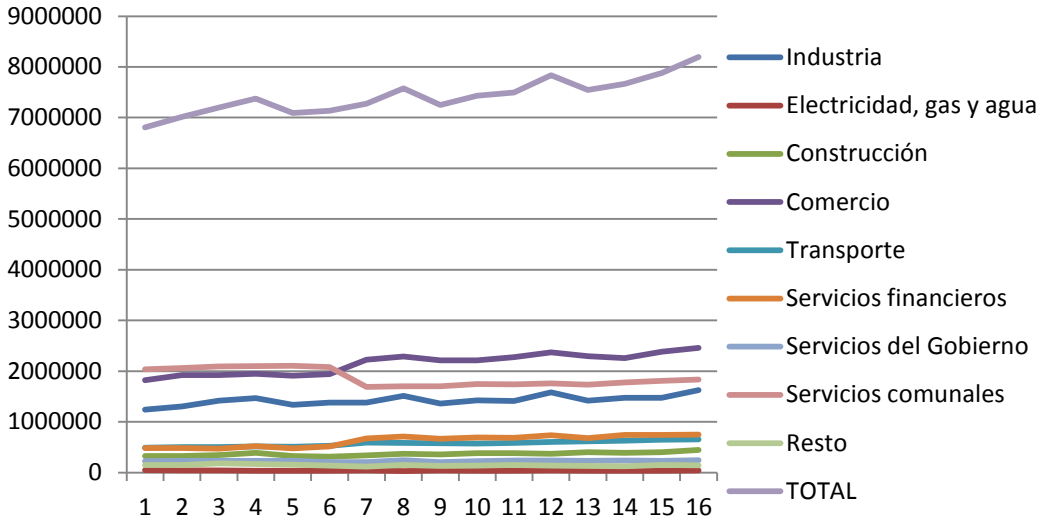
Figura 63. Empleo por posición Ocupacional 7 Áreas Metropolitanas incluyendo Área Metropolitana de Bucaramanga



Fuente: DANE-Encuesta Nacional de Hogares[1]

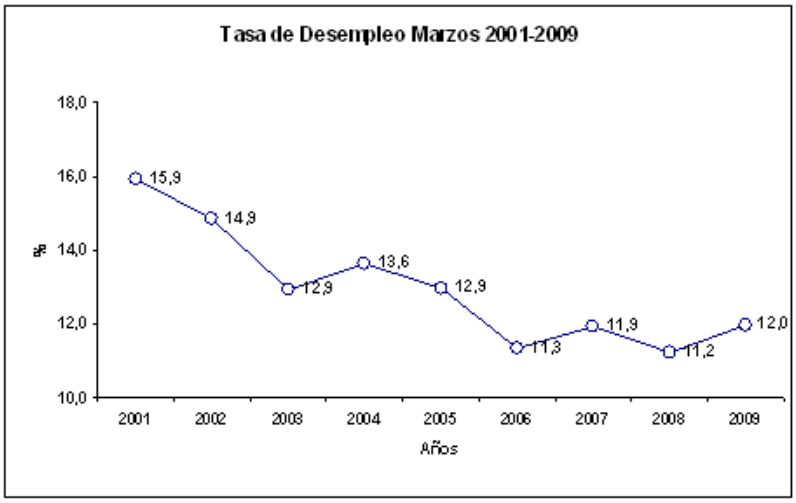
[1] Empleo por posición ocupacional 7 Áreas Metropolitanas Base de datos DNP(Departamento nacional de planeación)

Figura 64. Empleo Urbano por ramas de actividad económica incluyendo Bucaramanga



Fuente: DANE[2]

Figura 65. Tasa de desempleo en Colombia 7 Principales ciudades incluyendo Bucaramanga



Fuente DANE-GEIH

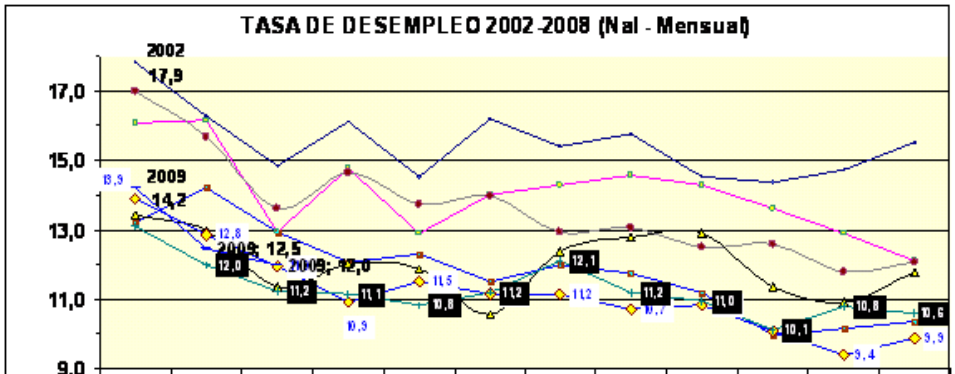
[2] Bases de datos DNP(Departamento nacional de planeación)

Tasa de desempleo U= 1-O/PET/PEA/PET=1-n/TGP

Donde n y TGP, representan respectivamente, la tasa de ocupación (=O/PET) y la tasa global de participación (=PEA/PET).

Según el grafico la tasa de desempleo ha tenido una tendencia a la baja en la primera década del siglo XXI, los años de mayores caídas en el desempleo son de 2002 a 2003, y 2005 a 2006; actualmente se nota a partir de 2006 una leve tendencia al laza en la tasa de desempleo, actualmente existe una tendencia más marcada hacia el alza entre los años 2008 y 2009 con tasas de 11.2% para 2008 incrementándose a 12.0% a comienzos del 2009.

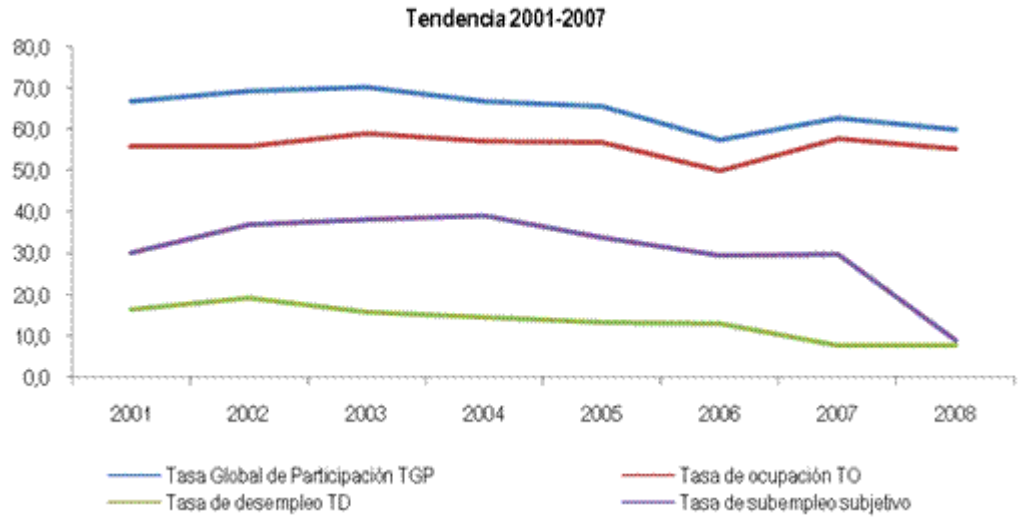
Figura 66. Tasa de Desempleo 2002-2008



	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
2002	17,9	16,3	14,9	16,1	14,5	16,2	15,4	15,8	14,5	14,4	14,7	15,5
2003	16,1	16,2	12,9	14,8	12,9	14,0	14,3	14,6	14,3	13,6	12,9	12,1
2004	17,0	15,7	13,6	14,7	13,8	14,0	12,9	13,1	12,5	12,6	11,8	12,1
2005	13,2	14,2	12,9	12,1	12,3	11,5	12,0	11,8	11,2	10,0	10,2	10,3
2006	13,4	13,0	11,3	12,0	11,9	10,5	12,4	12,8	12,9	11,4	10,9	11,8
2007	13,9	12,8	11,9	10,9	11,5	11,2	11,2	10,7	10,8	10,1	9,4	9,9
2008	13,1	12,0	11,2	11,1	10,8	11,2	12,1	11,2	11,0	10,1	10,8	10,6
2009	14,2	12,5	12,0									

Fuente: DNP Estadísticas históricas de Colombia

Figura 67. Tendencia 2001-2007



Fuente: Cámara de comercio Bucaramanga

Según el grafico la Tasa de ocupación o Empleo en Bucaramanga ha tenido una tendencia estable, con una leve tendencia a la baja en 2006, en 2008 también se ve alguna tendencia a la baja. En comparación la tasa de ocupación en Bucaramanga (55.5%) es más alta que la tasa de ocupación nacional (53.4%).La tasa de desempleo en Bucaramanga tiene una tendencia a la baja notándose mayormente la tendencia entre 2006 a 2008. En comparación Bucaramanga tiene una tasa de desempleo menor (7.6%) que la tasa de desempleo nacional (10.6%) [Datos consolidados a Diciembre de 2008].

Tabla 31. Indicadores empleo Bucaramanga

Trimestre Móvil Octubre a Diciembre				
	2005	**2006**	**2007**	**2008**
Tasa Global de Participación TGP	65,7	57,6	62,8	60
Tasa de ocupación TO	57,1	50,2	57,9	55,5
Tasa de desempleo TD	13,1	12,9	7,7	7,6
Tasa de subempleo subjetivo	33,8	29,6	29,9	9
Insuficiencia de horas	9,7	5	5,8	1
Empleo inadecuado por competencias	2,8	14,8	15,1	5,6
Empleo inadecuado por ingresos	28,2	27,1	27,1	8,5
Tasa de subempleo objetivo	10,6	7,2	6,3	3

Insuficiencia de horas	3,5	1,8	1,7	0,3
Empleo inadecuado por competencias	1,1	3,5	3,2	2,1
Empleo inadecuado por ingresos	8,3	5,9	5,2	2,8
Población total	968	978	988	998
Población en edad de trabajar	767	780	792	804
Población económicamente activa	504	449	497	483
Ocupados	438	391	459	446
Desocupados	66	58	38	37
Abiertos	61	55	35	35
Ocultos	5	3	3	1
Inactivos	263	330	295	321
Subempleados Subjetivos	170	133	149	44
Insuficiencia de horas	49	22	29	5
Empleo inadecuado por competencias	14	66	75	27
Empleo inadecuado por ingresos	142	122	135	41
Subempleados Objetivos	53	32	31	14
Insuficiencia de horas	18	8	9	2
Empleo inadecuado por competencias	6	16	16	10
Empleo inadecuado por ingresos	42	26	26	13

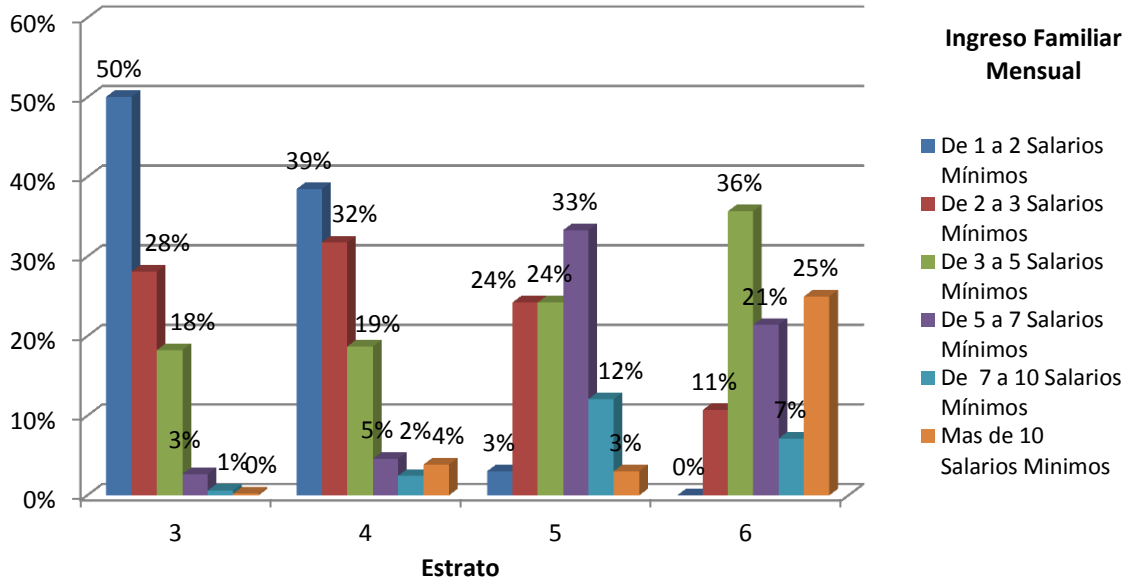
Fuente: DANE

Para el presente estudio se van a tomar los siguientes ingresos por estrato obtenidos a partir de la información suministrada en las encuestas, supuesto que nos da como resultado una capacidad de pago muy cercana a la realidad económica actual de las familias en los diferentes estratos para asumir la contribución asignada así:

Salario mínimo para el año 2.009, es de Cuatrocientos Noventa y Seis Mil Novecientos Pesos ($ 496.900), sin incluir el subsidio de transporte, valor que se tomara como base para la determinación del nivel de ingresos por estrato

Según los datos obtenidos en la encuesta los ingresos por estrato son:

Figura 68. Ingreso familiar mensual por estrato



Fuente: Elaboración propia.

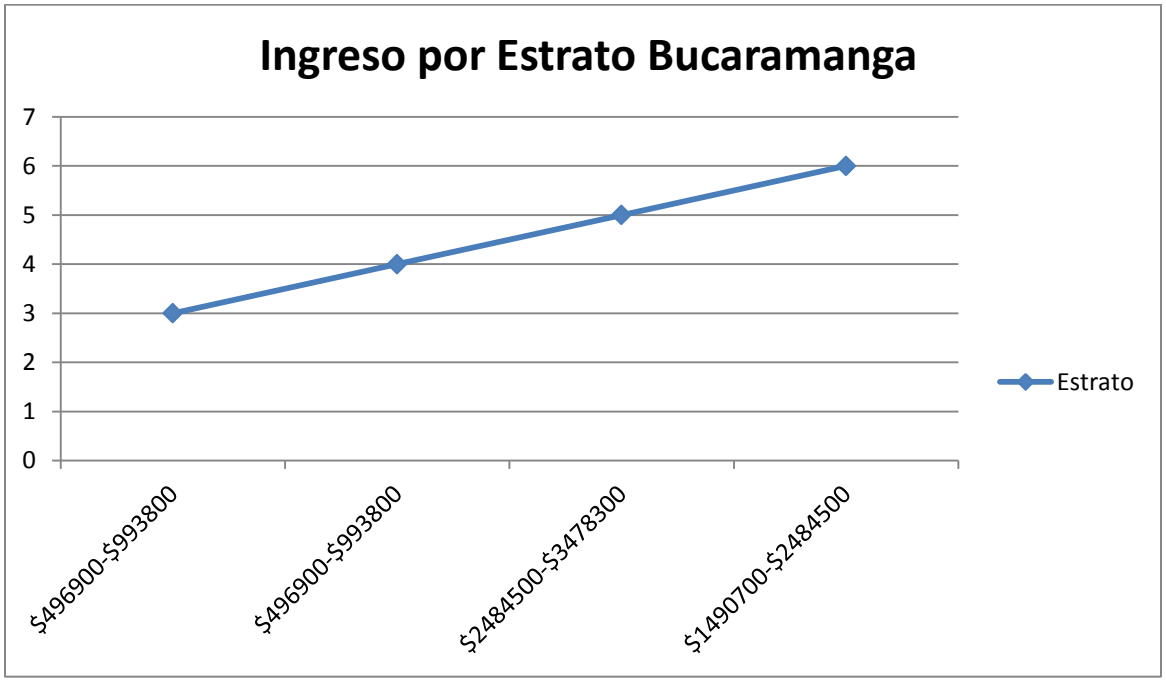
Tabla 32. Ingreso por estrato Bucaramanga

Incremento salarios	Salarios Mínimos	Estrato
1 a 2 Salarios	$496900-$993800	3
1 a 2 Salarios	$496900-$993800	4
5 a 7 Salarios	$2484500-$3478300	5
3 a 5 Salarios(+ 10 salarios)*	$1490700-$2484500*-$4969000-$5465900	6

Fuente: Elaboración propia.

* En el estrato 6 un 36% de los hogares manifiestan según la encuesta tener un promedio de ingresos entre 3 a 5 salarios minimos, dato que no es consecuente con la tendencia de ingresos por estrato, lo que se puede explicar por el hecho de que los estratos altos tienden a disminuir considerablemente sus ingresos en el momento de dar la información sobre sus ingresos.Aunque la tendencia no se pierde totalmente ya que el 25% de los hogares encuestados del estrato 6 tienen según la encuesta ingresos mensuales promedio de mas de 10 salarios minimos legales vigentes.

Figura 69. Ingreso por estrato Bucaramanga



Fuete: Elaboración propia

Según los datos obtenidos en el estudio socioeconómico (Encuesta) existe una clara correlación entre Ingreso y estrato, dado que a mayor estrato hay mayores ingresos como se ve en la grafica.

3.7.8.2 Evaluación Socioeconómica.

Para calcular los ingresos y egresos del total de los predios de la zona de Citación, se toma como base la encuesta hecha por la consultoría en el año 2.009, con el objetivo de hacer un diagnostico socioeconómico.

Por otro lado también se tiene en cuenta la encuesta nacional de ingresos y gastos de 2006-2007. La encuesta de ingresos y gastos es una investigación dirigida a los hogares, en la cual se indagan en forma detallada todos los ingresos de los miembros del hogar de 10 años y más (ingresos por trabajo, ingresos de capital, subsidios, transferencias, ingresos ocasionales, etc.) así como los posibles gastos en que puede incurrir un hogar, captados con diferentes periodicidades (semanal, trimestral y anual). El objetivo principal de esta investigación es la de obtener la información que permita realizar la actualización

del IPC, a través de la construcción de canastas de bienes y servicios para el seguimiento de precios y obtener información para estimar líneas de pobreza e indigencia entre otros. Como resultado de esta encuesta se obtuvieron cifras reales respecto a la composición y distribución de los ingresos de las personas y de los hogares, se plateo una conformación de la estructura de gasto a nivel de hogar y el origen del gasto y la variabilidad que se generaba en la demanda al presentarse cambios en el ingreso de los diferentes bienes y servicios. Al analizar esta encuesta se debe tener en cuenta la diferencia entre términos como familia, hogar, vivienda y unidad de gasto pues la determinación de los ingresos se da en base a estos criterios:

Vivienda: Es un lugar estructuralmente separado, independiente, ocupado o destinado a ser ocupado por una familia, un grupo de personas que viven juntas o una sola persona.

Hogar: Es una persona o grupo de personas que ocupan la totalidad o parte de la vivienda asociándose para compartir alojamiento y comida. Dichas personas pueden o no compartir vínculos familiares entre sí.

Unidad de Gasto: Se considera como tal a la persona que atiende sus propios gastos o al grupo de personas que comparten la vivienda y tienen arreglos para satisfacer en común sus necesidades esenciales (Gastos de alimentación, servicios de vivienda, equipamiento y otros gastos del hogar).

La encuesta se aplico a nivel nacional en 23 ciudades: Santafé de Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla, Bucaramanga, Cartagena, Cúcuta, Ibagué, Manizales, Montería, Pasto, Pereira, Villavicencio, Florencia, Neiva, Tunja, Valledupar, Quibdó, Sincelejo, Riohacha, Santa Marta, Armenia, Popayán y San Andrés.

En esta encuesta Bucaramanga y su Area Metropolitana presento un ingreso promedio por hogar de $1.652.566 y egreso promedio de $1.385.513.

Además de la información que proporciona dicha encuesta se tienen en cuenta los resultados del censo nacional de 2005 (datos Bucaramanga) y se compara con:

-El numero de predios que están en la zona de influencia.

-Los niveles de ingreso y el total de hogares (Encuesta DANE).

-Total de viviendas en Bucaramanga (Censo 2005).

3.7.8.3 Egresos núcleos urbanos.

En el caso de Colombia, el modelo de internacionalización de la economía adoptado en 1.992, los cambios en la legislación debidos a la promulgación de nuevas leyes como la

Ley de Seguridad Social, la Ley de Servicios Públicos Domiciliarios y la Ley General de Educación, así como los cambios en la política tributaria del IVA, de aduanas y recargos, entre otros, han tenido efectos importantes sobre el gasto de los hogares que es necesario cuantificar y el IPC debe tener la flexibilidad para captarlos. La nueva canasta contempla dentro de su estructura dos niveles, uno fijo y otro flexible, lo cual, a diferencia de la anterior (IPC 60), permite actualizar la canasta de bienes y servicios, por cambios en el consumo final, en un periodo de tiempo relativamente corto; amplía su representatividad al total de la población, incluido el 5% de la población con ingresos más altos.

El establecimiento de la nueva metodología para la medición del comportamiento de los precios a partir de enero de 1.999, que significó no sólo la actualización de la canasta familiar, y la ampliación de la cobertura del índice y de la variedad de bienes y servicios que lo representan, sino la optimización de la forma de cálculo, no permite establecer comparaciones directas con los resultados del índice anterior.

Los patrones de consumo de los hogares se deben ver reflejados en la canasta del IPC. Estos patrones están determinados por una serie de factores, tales como el nivel de desarrollo de la sociedad, los niveles de ingresos, los patrones culturales y regionales, y las políticas y leyes adoptadas por los gobiernos, que inciden directamente en la demanda y oferta de bienes y servicios. Los patrones de consumo y la estructura del gasto se modifican con relativa frecuencia, por lo que es necesario actualizarlos en forma periódica.

Los criterios utilizados para seleccionar las especificaciones de la canasta para seguimiento de precios son:

La participación de gasto: la aplicación de este filtro permite que en la canasta se encuentren los artículos que más pesan en el gasto de consumo final de los hogares en el país, Ej.: la papa, el arroz, vestuario, servicios educativos, etc.

La frecuencia de demanda: mediante este criterio se han seleccionado los artículos demandados por el mayor número de consumidores, que tienen una participación de gasto pequeña, pero son consumidos por muchos hogares en el país, Ej.: la sal.

Estudio de la evolución de la participación de los bienes y servicios: a partir del estudio del comportamiento entre las Encuestas de Ingresos y Gastos de 1984-1985, 1994-1995 y 2006-2007, se determinó incluir los bienes y servicios con una dinámica importante en el período, Ej. Los preservativos, y excluir aquellos con tendencias decrecientes, Ej. El consumo de cocinol.

Estudio de las expectativas de crecimiento de la demanda: para incluir aquellos bienes y servicios que aparecen como nuevos en el patrón de consumo de los hogares en el país, y por ventajas tecnológicas o de penetración de mercado, Ej. Los celulares, Internet, el uso del dinero plástico, los servicios de televisión.

La distribución de los egresos a nivel nacional por grupos de gastos para el periodo que va de Julio 2009 a Julio de 2010 según el Boletín de Prensa del IPC de Julio de 2010:

Tabla 33. Egresos composición gastos de las familias

GRUPO	Variación a Julio de 2009	Variación a Julio de 2010	Porcentaje
Alimentos	-0,54	-0,35	28,21
Vivienda	0,22	0,06	30,10
Vestuario	-0,01	-0,03	5,16
Salud	0,27	0,27	2,43
Educación	0,01	0,01	5,73
Diversión	0,10	0,22	3,10
Transporte	0,20	0,21	15,19
Comunicaciones	0,11	-0,27	3,72
Otros gastos	0,01	0,03	6,35
Total IPC	-0,04	-0,04	100,00

Fuente: Boletín Prensa DANE[3]

Tabla 34. Cuadro gasto medio total según estrato socioeconómico Colombia

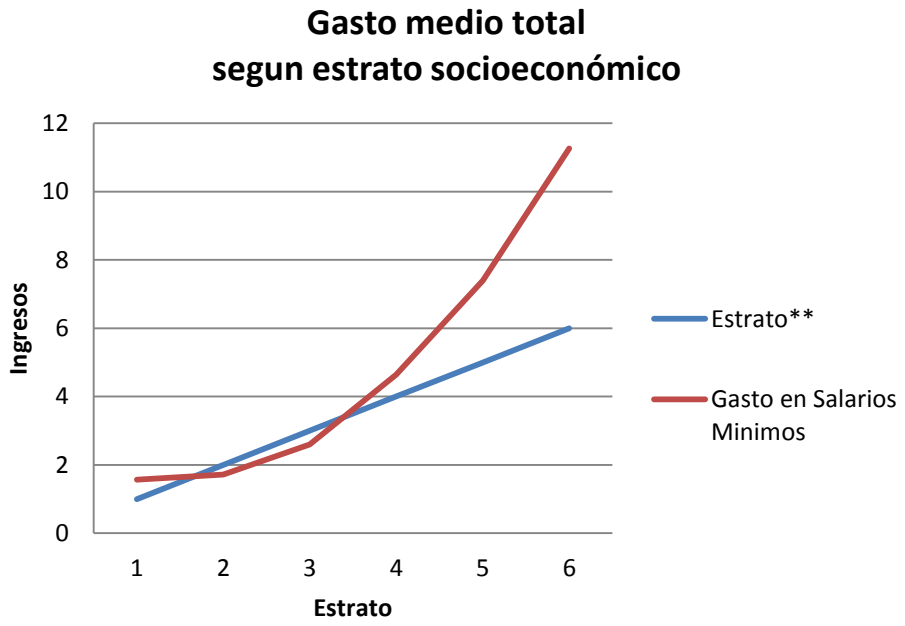
Estrato[4]	Gasto en Salarios Mínimos legales Vigentes
1	1,57
2	1,72
3	2,6
4	4,64
5	7,39
6	11,26

Fuente: Estratificación socioeconómica como instrumento de Focalización

[3] Estadísticas DANE-Boletín de prensa, Índice de precios al consumidor, Bogotá, Julio 2010

[4] Tomado de Estratificación socioeconómica como instrumento de Focalización Lucia Mina Rosero – Consultora DNP; Revista Economía y desarrollo; Fundación Universitaria Autónoma de Colombia-FUAC Volumen 3 N# 1

Figura 70. Gasto medio total según estrato socioeconómico Colombia



Fuentes: Cálculos consultoría

En Colombia según estudios del DNP hay una correlación entre el nivel de gasto y el estrato socioeconómico a mayor estrato mayor gasto.

Tabla 35. Cuadro .Estructura de gastos Hogares Bucaramanga Según encuesta Socioeconómica 2009

Gastos Familiares en Bienes y Servicios	Promedio (%)	Desviación Estándar
Alimentos	40,6	11,67
Vivienda	29,1	10,36
Vestuario	4,6	4,79
Salud y aseo personal	6,6	5,19
Educación y esparcimiento	7,3	6,12
Transporte	6,8	4,80
Otros Gastos	5,1	8,22
Total	100,0	

Fuente: Elaboración propia.

Comparando la composición de los gastos a nivel nacional que tienen su mayor participación Alimentos 28.21% y vivienda 30.10% y los datos de Bucaramanga se observa que los mayores porcentajes de gastos también son en Alimentos 40.6% y vivienda con 29.1% siendo mayor el porcentaje a alimentos en Bucaramanga.

3.7.8.4 Capacidad de pago en los predios de Uso Residencial.

Para el cálculo de la capacidad de pago de los predios de Uso Residencial, se ha tomado parte del componente otros gastos, para cubrir los pagos por concepto de contribución por valorización al Plan de Obras "Plan vial Bucaramanga Competitiva para el mejoramiento de la movilidad", la cual no se enmarca dentro de ninguno de los grupos de gastos contemplados en este análisis, pues es una obligación adicional y esporádica en los "otros gastos", y de este rubro se apropia el 20% para asumir el pago de la contribución de valorización.

Tabla 36. Capacidad de pago uso residencial/mes

Estrato	Predios	Participación	Cap. Mes	Capacidad Total/Mes
2	4.062	5,50%	$ 6.541	$ 26.567.511
3	20.528	27,78%	$ 13.081	$ 268.526.768
4	36.629	49,57%	$ 26.162	$ 958.287.898
5	4.072	5,51%	$ 39.243	$ 159.797.496
6	8.599	11,64%	$ 65.405	$ 562.417.595
Total	**73.890**	**100,00%**		**$ 1.975.597.268**

Fuente: Información Predial IGAC, Cálculos Consultoría

Tabla 37. Capacidad de pago uso residencial/año

Estrato	Predios	Capacidad Total/Mes	Capacidad total/Año
2	4.062	$ 26.567.511	$ 318.810.132
3	20.528	$ 268.526.768	$ 3.222.321.216
4	36.629	$ 958.287.898	$ 11.499.454.776
5	4.072	$ 159.797.496	$ 1.917.569.952
6	8.599	$ 562.417.595	$ 6.749.011.140
Total	**73.890**	**$ 1.975.597.268**	**$ 23.707.167.216**

Fuente: Información Predial IGAC, Cálculos Consultoría

Tabla 38. Máxima capacidad de pago para uso residencial en 5 años

Estrato	Predios	Capacidad Total/Año	Capacidad Total/5 Años
2	4.062	$ 318.810.132	$ 1.594.050.660
3	20.528	$ 3.222.321.216	$ 16.111.606.080
4	36.629	$ 11.499.454.776	$ 57.497.273.880
5	4.072	$ 1.917.569.952	$ 9.587.849.760
6	8.599	$ 6.749.011.140	$ 33.745.055.700
Total	**73.890**	**$ 23.707.167.216**	**$ 118.535.836.080**

Fuente: Información Predial IGAC, Cálculos Consultoría

De la tabla anterior se deduce que la capacidad de pago en el Uso Residencial estratificado es de (**$ 23.707.167.216**) para el año 2.010, cifra que nos permite calcular la capacidad total de pago para los 5 años, que es el tiempo máximo de plazo dado para que un contribuyente asuma la obligación impuesta, resultando una capacidad total de pago del Sector Residencial para asumir el proyecto de (**$ 118.535.836.080**) pesos.

3.7.8.5 Capacidad de pago en los predios de Uso Comercial y demás Usos.

El cálculo de la capacidad de pago para predios de Uso Comercial, de Servicios, Mixtos e Industriales se apoya en datos obtenidos del Registro Mercantil de la Cámara de Comercio de Bucaramanga, sobre volumen estimado de ventas netas registradas durante el año 2.009 en las diferentes actividades económicas, tomando como base la información para el municipio de Bucaramanga

3.7.8.6 Capacidad de Pago Uso Servicios

Tomando como base los Grupos A, B, E, F, H, I, K, L, N y O del CIIU que definen las actividades económicas como: "Agricultura, Ganadería, Caza y Silvicultura; Pesca; Suministro de Electricidad, Gas y Agua; Construcción; Hoteles y Restaurantes; Transporte, Almacenamiento y Comunicaciones; Actividades Inmobiliarias Empresariales y de Alquiler; Administración Pública y Defensa, Seguridad Social de Afiliación Obligatoria; Servicios Sociales y de Salud; y Otras actividades de Servicios Comunitarios, Sociales y Personales", calculamos los valores de ventas netas para cada uno de los Grupos y

obtenemos el valor promedio de ventas en los diferentes Grupos de estudio, dando como resultado un promedio de ventas mensuales de $269.634.415

Tabla 39. Capacidad de pago servicios

Grupo	Empresas	Ventas Netas	Ventas por empresa	Ventas Mes Empresa
A	395	$ 1.072.495.624.030	$ 2.715.178.795	$ 226.264.900
B	10	0	$ 0	$ 0
E	39	933.616.059.539	$ 23.938.873.322	$ 1.994.906.110
F	1013	$ 786.099.109.489	$ 776.010.967	$ 64.667.581
H	2.640	$ 129.305.373.721	$ 48.979.308	$ 4.081.609
I	1.488	$ 865.608.364.787	$ 581.726.052	$ 48.477.171
K	3.237	$ 994.769.661.920	$ 307.312.222	$ 25.609.352
L	26	$ 4.853.458.449	$ 186.671.479	$ 15.555.957
N	707	$ 285.826.149.558	$ 404.280.268	$ 33.690.022
O	1.318	$ 212.836.430.574	$ 161.484.393	$ 13.457.033

Fuente: Listado CIIU Bucaramanga 2009. Cámara de comercio Bucaramanga. Cálculos consultor

Para calcular la capacidad de pago mensual apropiamos el 0.5% del valor promedio de las ventas de las Ventas Netas correspondientes al promedio de los grupos más bajos y más significativos en establecimientos (Grupos H, L, O) como aporte mensual para el pago de la contribución al proyecto por el Uso Servicios.

Tabla 40. Capacidad de pago para uso servicios por año.

ACTIVIDAD	PREDIOS	0,5% PROMEDIO MENSUAL VENTAS NETAS	CAPACIDAD TOTAL AÑO
SERVICIOS	9.241	$ 55.158	$ 6.116.543.672

Fuente: Información Predial IGAC, Cálculos Consultoría

Tabla 41. Máxima capacidad de pago para uso servicios en 5 años

ACTIVIDAD	PREDIOS	CAPACIDAD TOTAL AÑO	CAPACIDAD TOTAL 5 AÑOS
SERVICIOS	9.241	$ 6.116.543.672	$ 30.582.718.358

Fuente: Información Predial IGAC, Cálculos Consultoría

3.7.8.7 Capacidad de Pago Uso Comercial

Tomando como base el Grupo G del CIIU que define la actividad económica como "Comercio al por mayor de productos textiles y productos confeccionados para uso domestico, comercio al por mayor de vestidos para dama, caballeros y niño, comercio al por mayor de ropa deportiva ,comercio al por mayor de partes para la industria del calzado", calculamos los valores de ventas netas para cada uno de los Subgrupos y obtenemos el valor promedio de ventas en las diferentes Subgrupos de estudio, dando como resultado un promedio de ventas mensuales de **$** 14.907.381.

Tabla 42. Capacidad de pago uso comercial

SUBGRUPO	EMPRESAS	VENTAS NETAS	VENTAS POR EMPRESA	V./MES EMPRESA
G513100	39	$ 11.554.706.878	$ 296.274.535	$ 24.689.545
G513201	20	$ 5.494.533.589	$ 274.726.679	$ 22.893.890
G513205	24	440.181.000	$ 18.340.875	$ 1.528.406
G513302	28	$ 3.533.941.816	$ 126.212.208	$ 10.517.684

Fuente: Listado CIIU Bucaramanga 2009. Cámara de comercio Bucaramanga. Cálculos consultor

Para calcular la capacidad de pago mensual apropiamos el 0.5% del valor de las Ventas Netas correspondientes al promedio de los Subgrupos que representan los valores que más se aproximan a la media como aporte mensual para el pago de la contribución al proyecto por el Uso Comercial.

Tabla 43. Capacidad de pago para uso comercial por año.

ACTIVIDAD	PREDIOS	0,5% PROMEDIO MENSUAL VENTAS NETAS	CAPACIDAD TOTAL AÑO
COMERCIAL	19.727	$ 74.537	$ 17.644.674.533

Fuente: Información Predial IGAC, Cálculos Consultoría

Tabla 44. Máxima capacidad de pago para uso comercial en 5 años.

ACTIVIDAD	PREDIOS	CAPACIDAD TOTAL AÑO	CAPACIDAD TOTAL 5 AÑOS
COMERCIAL	19.727	$ 17.644.674.533	$ 88.223.372.667

Fuente: Información Predial IGAC, Cálculos Consultoría

3.7.8.8 Capacidad de Pago Uso Industrial

Tomando como base el Grupo y D del CIIU que define las actividades económicas como: "Industrias manufactureras", calculamos los valores de ventas netas para cada uno de los Grupos y obtenemos el valor promedio de ventas en los diferentes Grupos de estudio, dando como resultado un promedio de ventas mensuales de $38.698.942.

Tabla 45. Capacidad de pago uso industrial

Grupo	Empresas	Ventas Netas	Ventas por empresa	V./mes Empresa
D	4.332	$ 2.011.725.774.945	$ 464.387.298	$ 38.698.942

Fuente: Listado CIIU Bucaramanga 2009. Cámara de comercio Bucaramanga. Cálculos consultor

Para calcular la capacidad de pago mensual apropiamos el 0.5% del valor de la capacidad de pago del uso industrial calculada en el numeral anterior como aporte mensual para el pago de la contribución al proyecto por el Uso Industrial.

Tabla 46. Capacidad de pago para uso industrial por año

ACTIVIDAD	PREDIOS	0,5% PROMEDIO MENSUAL VENTAS NETAS	CAPACIDAD TOTAL AÑO
INDUSTRIAL	2.120	$ 193.495	$ 4.922.505.359

Fuente: Información Predial IGAC, Cálculos Consultoría

Tabla 47. Máxima capacidad de pago para uso industrial en 5 años

ACTIVIDAD	PREDIOS	CAPACIDAD TOTAL AÑO	CAPACIDAD TOTAL 5 AÑOS
INDUSTRIAL	2.120	$ 4.922.505.359	$ 24.612.526.794

Fuente: Información Predial IGAC, Cálculos Consultoría

3.7.8.9 Capacidad de Pago Uso Financiero

Tomando como base el Grupo J671 del CIIU que define la actividad económica como "Actividades de servicios auxiliares de la intermediación financiera, excepto el establecimiento y gestión de planes de seguros, de pensiones y cesantías, calculamos los valores de ventas netas para el Sector.

Tabla 48. Capacidad de pago uso financiero

GRUPO	EMPRESAS	VENTAS NETAS	VENTAS POR EMPRESA	V./MES EMPRESA
J671	457	$ 281.466.750.418	$ 615.900.986	$ 51.325.082

Fuente: Listado CIIU Bucaramanga 2009. Cámara de comercio Bucaramanga. Cálculos consultor

Para calcular la capacidad de pago mensual apropiamos el 0.5% del valor promedio de las Ventas Netas como aporte mensual para el pago de la contribución al proyecto por el Uso Financiero.

Tabla 49. Capacidad de pago para uso financiero por año.

ACTIVIDAD	PREDIOS	0,5% PROMEDIO MENSUAL VENTAS NETAS	CAPACIDAD TOTAL AÑO
FINANCIERO	71	$ 256.625	$ 218.644.850

Fuente: Información Predial IGAC, Cálculos Consultoría

Tabla 50. Máxima capacidad de pago para uso financiero en 5 años.

ACTIVIDAD	PREDIOS	CAPACIDAD TOTAL AÑO	CAPACIDAD TOTAL 5 AÑOS
FINANCIERO	71	$ 218.644.850	$ 1.093.224.249

Fuente: Información Predial IGAC, Cálculos Consultoría

3.7.8.10 Capacidad de Pago Uso Educación

Tomando como base el Grupo M del CIIU que define la actividad económica como "educación", calculamos los valores de ventas netas para el Sector.

Tabla 51. Capacidad de pago uso educación

GRUPO	EM'PRESAS	VENTAS NETAS	VENTAS POR EMPRESA	V./MES EMPRESA
M	215	$ 14.710.979.472	$ 68.423.160	$ 5.701.930

Fuente: Listado CIIU Bucaramanga 2009. Cámara de comercio Bucaramanga. Cálculos consultor

Para calcular la capacidad de pago mensual apropiamos el 0.5% del valor de las Ventas Netas por mes como aporte para el pago de la contribución al proyecto por el Uso Educación.

Tabla 52. Capacidad de pago para uso educación por año.

ACTIVIDAD	PREDIOS	0,5% PROMEDIO MENSUAL VENTAS NETAS	CAPACIDAD TOTAL AÑO
EDUCACION	30	$ 28.510	$ 10.263.474

Fuente: Información Predial IGAC, Cálculos Consultoría

Tabla 53. Máxima capacidad de pago para uso educación en 5 años

ACTIVIDAD	PREDIOS	CAPACIDAD TOTAL AÑO	CAPACIDAD TOTAL 5 AÑOS
EDUCACION	30	$ 10.263.474	$ 51.317.370

Fuente: Información Predial IGAC, Cálculos Consultoría

3.7.8.11 Capacidad de pago Uso Lotes

Para realizar este cálculo tomamos como referencia el uso comercial y aplicamos los mismos aportes.

Tabla 54. Capacidad de pago para uso lote por año.

ACTIVIDAD	PREDIOS	0,5% PROMEDIO MENSUAL VENTAS NETAS	CAPACIDAD TOTAL AÑO
LOTES	1.297	$ 74.537	$ 1.160.092.405

Fuente: Información Predial IGAC, Cálculos Consultoría

Tabla 55. Máxima capacidad de pago para uso lote en 5 años.

ACTIVIDAD	PREDIOS	CAPACIDAD TOTAL AÑO	CAPACIDAD TOTAL 5 AÑOS
LOTES	1.297	$ 1.160.092.405	$ 5.800.462.024

Fuente: Información Predial IGAC, Cálculos Consultoría

3.7.8.12 Capacidad total de pago de la zona de citación.

Teniendo en cuenta los usos de la zona de citación, se muestra la capacidad de pago de cada uso al cabo de un año y de cinco años, además se muestra la totalidad de la capacidad de pago de la zona al cabo del mismo periodo.

Tabla 56. Capacidad zona de citación

USO	CAPACIDAD TOTAL/AÑO	CAPACIDAD TOTAL 5 AÑOS
RESIDENCIAL	$ 23.707.167.216	$ 118.535.836.080
SERVICIOS	$ 6.116.543.672	$ 30.582.718.358
INDUSTRIAL	$ 4.922.505.359	$ 24.612.526.794
COMERCIAL	$ 17.644.674.533	$ 88.223.372.667
FINANCIERO	$ 218.644.850	$ 1.093.224.249
EDUCACION	$ 10.263.474	$ 51.317.370
LOTES	$ 1.160.092.405	$ 5.800.462.024
TOTAL	**$ 53.779.891.509**	**$ 268.899.457.543**

Fuente: Cálculos Consultoría

3.7.8.13 CAPACIDAD TOTAL DE PAGO POR PROYECTO

Teniendo en cuenta los usos de los predios beneficiados en cada zona de beneficio de cada proyecto, se muestra la capacidad de pago individual por proyecto en los 5 años de recaudo.

Tabla 57. CAPACIDAD DE PAGO PROYECTO MESON

USO	CAPACIDAD TOTAL/AÑO	CAPACIDAD TOTAL 5 AÑOS
RESIDENCIAL	$ 12.633.458.136	$ 63.167.290.680
SERVICIOS	$ 4.038.864.786	$ 20.194.323.928
INDUSTRIAL	$ 2.426.423.632	$ 12.132.118.160
COMERCIAL	$ 9.871.071.534	$ 49.355.357.670
FINANCIERO	$ 163.213.761	$ 816.068.806
EDUCACION	$ 4.105.390	$ 20.526.948
LOTES	$ 152.055.288	$ 760.276.441
TOTAL	**$ 29.289.192.527**	**$ 146.445.962.633**

Fuente: Cálculos Consultoría

Tabla 58. CAPACIDAD DE PAGO PROYECTO NEOMUNDO

USO	CAPACIDAD TOTAL/AÑO	CAPACIDAD TOTAL 5 AÑOS
RESIDENCIAL	$ 9.774.960.384	$ 48.874.801.920
SERVICIOS	$ 1.267.523.118	$ 6.337.615.589
INDUSTRIAL	$ 787.136.470	$ 3.935.682.351
COMERCIAL	$ 3.635.910.274	$ 18.179.551.371
FINANCIERO	$ 55.431.089	$ 277.155.444
EDUCACION	$ 3.421.158	$ 17.105.790
LOTES	$ 558.132.352	$ 2.790.661.760
TOTAL	**$ 16.082.514.845**	**$ 80.412.574.224**

Fuente: Cálculos Consultoría

Tabla 59. CAPACIDAD DE PAGO PROYECTO QUEBRADASECA

USO	CAPACIDAD TOTAL/AÑO	CAPACIDAD TOTAL 5 AÑOS
RESIDENCIAL	$ 4.358.249.094	$ 21.791.245.470
SERVICIOS	$ 3.256.508.480	$ 16.282.542.400
INDUSTRIAL	$ 3.352.876.292	$ 16.764.381.458
COMERCIAL	$ 11.356.741.144	$ 56.783.705.721
FINANCIERO	$ 132.418.712	$ 662.093.560
EDUCACION	$ 3.421.158	$ 17.105.790
LOTES	$ 178.888.574	$ 894.442.872
TOTAL	**$ 22.639.103.454**	**$ 113.195.517.270**

Fuente: Cálculos Consultoría

Tabla 60. CAPACIDAD DE PAGO PROYECTO CALLE 56**.**

USO	CAPACIDAD TOTAL/AÑO	CAPACIDAD TOTAL 5 AÑOS
RESIDENCIAL	$ 14.930.313.294	$ 74.651.566.470
SERVICIOS	$ 2.708.461.931	$ 13.542.309.655
INDUSTRIAL	$ 1.711.267.193	$ 8.556.335.966
COMERCIAL	$ 7.390.781.450	$ 36.953.907.251
FINANCIERO	$ 83.146.633	$ 415.733.165
EDUCACION	$ 6.158.084	$ 30.790.422
LOTES	$ 681.565.468	$ 3.407.827.342
TOTAL	**$ 27.511.694.054**	**$ 137.558.470.271**

Fuente: Cálculos Consultoría

3.7.9 BENEFICIOS GENERADOS POR LA OBRA

3.7.9.1 Generalidades

Para la distribución de las contribuciones de valorización por una obra o por un plan de obras, lo primero que debe establecerse es cuales son los beneficios específicos y determinantes que con su construcción recibirán los inmuebles que van a gravarse fiscalmente.

Definir conceptos claros y precisos sobre la estimación de ese beneficio y elegir medios de apreciación muy concretos, no es tarea fácil, dada la complejidad de los beneficios que se generan sobre los inmuebles y la cantidad de variables que influyen dependiendo del proyecto a ejecutar.

Los beneficios son diferentes y se extienden sobre áreas mayores o menores según la clase de obra, la necesidad que han de satisfacer o el servicio que han de prestar. Ahora bien al analizar los beneficios a la propiedad inmueble a causa de las obras de interés público, como se ha enunciado anteriormente, se puede afirmar, sin lugar a dudas que correlativamente a tales beneficios se produce siempre un mayor valor inmobiliario por las condiciones de utilización en que queda la tierra con la construcción de la obra y por la mayor demanda comercial que se crea sobre las propiedades mejoradas. Beneficio y valorización de la tierra, son inseparables. Si se dijera que hay beneficios que no implican un mayor valor de la tierra, habría que desconfiar de que esos beneficios sean reales y no simplemente teóricos.

Establecido un beneficio especifico y real a la propiedad inmobiliaria que se obtenga a causa de la construcción de una obra pública, corresponde determinar cuál es el mayor valor que dicho beneficio genera, pues este mayor valor de los predios es la medida cuantitativa del beneficio, expresada en términos monetarios, como ha de ser la contribución. Ese es precisamente el objeto de los estudios de beneficio que deben elaborarse como paso inicial del proceso técnico de distribución de las contribuciones de valorización, tanto respecto a una obra construida aisladamente y cuya influencia puede estar limitada a unos pocos predios, como respecto a un conjunto de obras que influyan sobre extensas áreas de desarrollo urbano o rural.

Con la construcción de obras de interés público, se generan diferentes tipos de beneficios que dependiendo del proyecto específico, se presentan con mayor o menor intensidad.

Es importante dentro del análisis de la plusvalía, entonces, el poder determinar en lo posible, la magnitud o porcentaje de influencia de la obra analizada, dentro de ese mayor valor adquirido, diferente al que puedan producir otro tipo de obras o cualquier otro factor externo o exógeno al derivado de la construcción del proyecto, tales como la devaluación, inflación y fenómenos de mercadeo de la finca raíz.

3.7.9.2 La Plusvalía.

3.7.9.2.1 Definición de Plusvalía

Es el derecho que tienen las entidades territoriales de participar en los aumentos en el valor del suelo, generados por las decisiones de la Administración sobre clasificación, uso y posibilidad de una mayor edificación.[5]

(Artículo 82 Constitución Política).

Es decir, la Plusvalía es todo valor agregado que obtenga un predio o conjunto de predios, motivado por:
- La definición de nuevas normas de ocupación del territorio.
- La construcción de infraestructuras.
- Por el cambio de la normatividad existente en cualquier sector de la zona urbana, suburbana o rural, que puede convertirse en un valor efectivo para los propietarios.

La Plusvalía le permite a la Administración Municipal Compartir con los particulares el incremento en el precio del suelo generado por acciones urbanísticas del ente público, que en el pasado tenía como único beneficiario económico a los propietarios o poseedores de los predios.

3.7.9.2.2 Marco Jurídico

Los fundamentos teóricos referentes al cálculo de la plusvalía aparecen en la Constitución Política de Colombia, además existe una reglamentación que determina el orden y la transparencia de los estudios que respecto a este teme se hacen con el fin de realizar el cobro de la misma. Específicamente se hace mención de la plusvalía en:

- Ley 388 de 1997.
- Decreto 1420 de 24 de julio de 1998
- Decreto 1599 de 1999 (Derogado).
- Resolución 0762 de 23 de octubre de 1998
- Decreto 1788 de 2004.
- Acuerdo Municipal anterior al POT (Plan de ordenamiento Territorial)

[5] Silva Herrera Jaime, “Experiencias de la aplicación de la plusvalía municipal en Colombia”. Semana de Geomática 2005 IGAC;. Técnico científico IGAC.

• Acuerdo Municipal que puso en vigencia el POT. (Plan de ordenamiento Territorial)

3.7.9.2.3 La Tierra.

Sea cual fuere el método de distribución que haya de seguirse, se requiere determinar de manera precisa la base en la propiedad raíz que ha de tomarse para los cálculos de estimación del mayor valor que recibirán o han recibido los inmuebles a causa de la ejecución de la obra pública que los beneficia.

El criterio que debe considerase al distribuir las contribuciones de valorización es el terreno como hecho generador y se fundamenta en la afirmación de que solo el terreno se valoriza y que la construcción en sí misma no recibe valorización alguna por la obra que causa los gravámenes fiscales.

Como premisa inicial para la demostración de este hecho, ha de tenerse en cuenta que un inmueble edificado consta de dos elementos que, aunque complementarios, son de naturaleza distinta, a saber, el terreno y la construcción. Ningún avalúo que se efectué de un inmueble, si se elabora razonablemente, fija un valor global al terreno y a la construcción; los valores de estos dos elementos se estiman siempre por separado y sus fuentes de información vienen de conductos distintos y se sustentan en aspectos diferentes.

Para avaluar un terreno se estudia su ubicación, área, forma, uso potencial y precios de la tierra en valores unitarios en el sector en que se encuentra; para avaluar la construcción se analizan su calidad, materiales empleados, estado de conservación, funcionalidad, área construida y valor comercial de la construcción nueva por metros cuadrados, y a este valor se le descuenta el deterioro de la edificación en el transcurso del tiempo. En el avalúo de la edificación, el factor más determinante es la depreciación por tiempo de existencia sobre la base de la temporalidad de los elementos de construcción.

Del planteamiento anterior se concluye que, mientras que los terrenos tienen valores consolidados que no sufren depreciación con el tiempo, ni con los usos, sino que, por el contrario, gozan de capacidad acumulativa de las valorizaciones que obtuvieren por toda clase de conceptos, las construcciones son, por naturaleza, depreciables, y más depreciables aún a medida que se acelera el proceso urbano de renovación en edificaciones y se mejora la técnica de la construcción, la funcionalidad del diseño se adapta mejor a los nuevos usos y sistemas de vida y de trabajo y se embellecen las formas arquitectónicas. La parte de un inmueble en permanente proceso de depreciación, es decir, que vale menos cada día, no está en condiciones de recibir valorización por una obra, y si excepcionalmente la recibiera, esa valorización se neutralizaría en el curso de pocos años con la depreciación inevitable de la construcción, y desaparecerá la valorización obtenida. Más aun, a la postre desaparecerá también la construcción, pues su duración es limitada. Por el contrario, la tierra es permanente, y el paso del tiempo, envés de depreciarla, la valoriza. Así, el mayor valor que deriva de una obra pública que se ejecuta, no solamente lo conserva sino que tiende a aumentarlo.

Si se toma objetiva y aisladamente la construcción en una edificación, se tendrá que su valor será el mismo en cualquier parte donde se encuentre el edificio, ya sea al frente de una obra nueva o en otro lugar. Claro que la buena ubicación le da un valor superior a todo el inmueble, más rentabilidad y mejores condiciones de mercado, en caso de venta, pero lo que determina ese mayor valor es el terreno mismo por su situación, y no la construcción. La tierra ejerce sus efectos de calidad sobre el resto del inmueble, o sea, sobre la construcción dentro del conjunto inmobiliario.

Por eso, aunque pueda parecer que una construcción, fuera de su valor absoluto como grado de materiales e instalaciones, se beneficia a causa de una obra pública de mejoramiento a la propiedad raíz, ese beneficio de ubicación o usos se debería en su totalidad al lote de terreno en que se encuentra levantada.

Dentro de esas situaciones distintas de tierra y construcción, frente a la valorización que producen las obras publicas, ha de concluirse forzosamente que no recibiendo ninguna valorización la edificación en sí misma, no puede tenerse en cuenta para gravarla con contribuciones de valorización.

Para la definición de los valores iniciales de la tierra, para el Plan de Obras “BUCARAMANGA EMPRESA DE TODOS”, se realizó la siguiente metodología, la cual permitió definir los precios base para la determinación de los beneficios del proyecto.

3.7.9.2.4 Valores comerciales de la tierra.

Para determinar los valores comerciales de la tierra se realizan avalúos, estos representan el valor del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir de contado respectivamente por una propiedad, de acuerdo a sus características generales, área, localización, actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

Para el proyecto en mención se realizaron estos avalúos, antes de la ejecución de la obra utilizando método del doble avalúo simple en parte de la zona para calcular la plusvalía generada por el proyecto, se buscaron las siguientes fuentes de información: 1) Avalúos por zonas homogéneas geoeconómicas; 2) Avalúos realizados por peritos para determinar los nuevos precios de las zonas homogéneas de la zona de influencia; 3) Mercado Inmobiliario de la zona.

3.7.9.2.5 Definiciones concernientes a las zonas homogéneas.

Una zona homogénea puede entenderse como un espacio que conserva características similares que permiten tipificar los diferentes aspectos físicos y el desarrollo actual y potencial de la misma. Estas pueden ser zonas homogéneas físicas o zonas homogéneas geoeconómicas.

3.7.9.2.6 Zona homogénea física.

Espacio geográfico con características similares en cuanto a suelos, pendientes y tipificación de la construcción servicios públicos, vías, topografía. Pueden ser rurales o urbanas.

3.7.9.2.7 Zona homogénea Geoeconómica

Es un espacio geográfico con características similares en cuanto a destinación económica valor del terreno y la construcción. Al igual que las zonas homogéneas físicas estas pueden ser urbanas o rurales, dada la zona de influencia del proyecto se tiene en cuenta que las zonas homogéneas geoeconómicas urbanas están clasificadas según su destinación económica tomando dos tipos de valores diferentes:
Teniendo en cuenta que los destinos económicos son:
1. Residencial
2. Comercial
3. Industrial
4. Institucional
5. Recreacional
6. Predios no edificados
7. Minero
8. Otros

El área Urbanizada: Comprende los predios con destino económico del 1 al 5.
El área no construida: Comprende los predios con destino económico del 6 al 8.

3.7.9.3 Avalúos por zonas homogéneas geoeconómicas

El Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" , avalúa los predios tanto urbanos como rurales, mediante la aplicación de la teoría de las zonas homogéneas geoeconómicas que clasifican las tierras según el uso, la topografía, el acceso, la existencia de servicios públicos etc., generando diferentes zonas de acuerdo con la similitud de características y dando un valor por metro cuadrado de terreno.

Con base en la información suministrada por la oficina de catastro se pudo establecer en cada uno sectores del Municipio de Bucaramanga los precios de la tierra para cada zona e igualmente para cada predio, obteniendo como resultado un valor por metro cuadrado para el año 2.009.
Estos valores fueron comparados con los precios actuales del mercado obtenidos a partir de avalúos practicados en la zona, concluyendo que son muchos más bajos los precios obtenidos del catastro y que se puede aplicar el concepto aceptado de que el avalúo comercial es 1.5 veces el avalúo catastral.

Sin embargo en el trabajo de campo se encontró que las zonas definidas para cada predio coincidían con las condiciones físicas y económicas del terreno, optando por utilizar esta metodología como herramienta para clasificar los predios de acuerdo a sus características físicas y económicas, y mantener su correlación con los precios de la tierra obtenidos del mercado.

La siguiente fue la información obtenida por Municipio y Zona, para el Municipio de Bucaramanga:[6]

Tabla 61. Municipio: Bucaramanga Zona: Urbana

Zona	Valor M^2	Zona	Valor M^2	Zona	Valor M^2
1	630.000	14	189.000	27	18.900
2	567.000	15	173.250	28	15.750
3	504.000	16	157.500	29	13.860
4	441.000	17	141.750	30	12.600
5	409.500	18	126.000	31	7.560
6	378.000	19	113.400	32	4.725
7	346.500	20	94.500	33	3.150
8	315.000	21	78.750	34	2.205
9	283.500	22	75.600	35	1.260
10	252.000	23	63.000	36	693
11	236.250	24	47.250	37	221
12	220.500	25	31.500	38	158
13	204.750	26	22.050		

Fuente: IGAC. Año 2.009

[6] Listado de Tablas y Reglas, Municipio de Bucaramanga, INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI, Año 2009

3.7.9.4 Avalúos realizados por peritos para determinar los nuevos precios de las zonas homogéneas de la zona de influencia

Como parte del grupo de trabajo, correspondió al arquitecto Antonio José Díaz Ardila la ejecución de 120 avalúos especiales en diferentes sectores del Municipio de Bucaramanga con el fin de determinar los valores comerciales de la tierra y las características socioeconómicas de las mismas, para a partir de esta información tener una visión más clara de la situación y de la potencialidad el valor de los terrenos a considerar.

A continuación se relacionan las zonas avaluadas y algunas características importantes de las mismas:

Tabla 62. AVALÚOS

NO. AVALUO	BARRIO	DIRECCION	ESTRATO	ZONA GEO-ECONOMICA	ACTIVIDAD	MICRO-ZONIFICACION	USO	INDICE OCUPACION	INDICE CONSTRUCCION	AVALUO CATASTRAL	VALOR COMERCIAL
1	Provenza	Conjunto Comultrasan	4	20	Residencial Tipo	3A	Residencial	0.75	2.5-3.5	94.500	$ 450.000
2	Provenza	Calle 119 Carrera 23	4	20	Zona Verde	3B	Protección	No Aplica	No Aplica	94.500	$ 400.000
3	Eje industrial Vía Girón	El Bueno Rotonda Norte, Canchas de Tejo, Paradero		25	Zona Verde	4B	Protección	No Aplica	No Aplica	31.500	$ 200.000
4	El Porvenir	Calle 104A Carrera 8 (parte central)	3	22	Residencial Tipo	3B	Residencial	0.20	1.0-2.5	75.600	$ 350.000
5	Vía al Bueno Ciudadela	Terminal De Transporte		19	Residencial Tipo	6A-4B	Múltiple	0.55	1.0-2.5	113.400	$ 250.000
6	Vía Girón	Rocas y Minas, Nacional de Chocolates, otras bo		20	Residencial Tipo	6A	Múltiple	0.00	1.0-2.5	94.500	$ 250.000
7	Coaviconsa	Estación de Servicio el Bueno		19	Residencial Tipo	3A		0.00	1.5-2.5	113.400	$ 400.000
8	Coaviconsa	Torres de Coaviconsa	3	17	Residencial Tipo	3A	Residencial	0.75	2.5-3.5	141.750	$ 350.000
9	El Rocío	Casas Bifamiliares Sobre Peatonales	3	20	Residencial Tipo	3A	Residencial	0.75	2.5-3.5	94.500	$ 350.000
10	Provenza	Instituto Custodio García Rovira INEM	3	24	Dotacional Tipo 1	3A	Dotacional	0.50	1.8-2.8	47.250	$ 350.000
11	Fontana	Fontana II Casas	4	17	Residencial Tipo	3A	Residencial	0.70	2.2-3.5	141.750	$ 400.000
12	Provenza	Calle 109 a 110 Carrera 23 (costado oriental Ig	4	23	Dotacional Tipo 1	3B	Dotacional	No Aplica	No Aplica	63.000	$ 450.000
13	Diamante II	Carrera 32 Calle 91 Casas	4	16	Residencial Tipo	3A	Residencial	0.70	2.5-3.5	157.500	$ 450.000
14	Diamante II - Provenza	Parqueadero el Puente	4	22	Múltiple Tipo 1	3A	Residencial	0.75	2.5-3.5	75.600	$ 450.000
15	Asturias	Calle 105 Eje comercial Comidas	4	18	Comercial Tipo 1	3A	Comercial	0.7	2.5-3.5	126.000	$ 450.000
16	Villa Inés	Calle 109A Carreras 32	3	19	Residencial Tipo	3A	Residencial	0.70	2.5-3.5	189.000	$ 350.000
17	Asturias	Calle 105 Carreras 32	3	20	Residencial tipo	3A	Residencial	0.70	2.5-3.5	94.500	$ 450.000
18	Prados del Mutis	Calle 61 a 61A	3	19	Residencial Tipo 4	3A	Residencial	0.80	1.0-2.5	113.400	$ 350.000

19	Mutis	Cra 8W Calle 56 Castado Occidental Misiones Con		18	Dotacional Tipo 1	3A	Dotacional	0.20	1.0-2.5	126.000	$ 400.000
20	Bucaramanga	Carrera 8 Calle 68	2	24	Residencial Tipo	3B	Residencial	0.20	1.8-2.8	47.250	$ 250.000
21	Vía Girón Industrial	Planta Coca Cola		25	Múltiple Tipo 2	6B	Múltiple	Plan Par	Plan Parcial	31.500	$ 250.000
22	Ciudadela Real de Mi	Calle 66 Cra 2 Canelos	2	20	Residencial Tipo	3A	Residencial	0.85	2.5-3.5	94.500	$ 450.000
23	La Victoria	Calle 67 Cra 12	4	18	Residencial Tipo	3A	Residencial	0.65	3.0-7.0	126.000	$ 400.000
24	Vía Girón Costado Su	Concentración Escolar Manuel Murillo Toro		14	Residencial Tipo	3B	Residencial	0.20	1.8-2.8	189.000	$ 200.000
25	Diamante II	Av. 89 Cra 20	4	16	Residencial Tipo	3A	Residencial	0.70	2.5-3.5	157.500	$ 450.000
26	Diamante I	Predio Motoreste Costado Oriental Autopista	3	15	Comercial Tipo 1	3A	Comercial	0.50	3.5-7.0	173.250	$ 600.000
27	Tejar Moderno	Almacenos Vivero		19	Múltiple Tipo 1	3A	Múltiple	0.55	2.7-7.0	113.400	$ 700.000
28	La Pedregosa	Lote Antigua Central de Mezclas, Vía Antigua Pu	3	19	Residencial Tipo	3A	Residencial	0.50	3.0-7.0	113.400	$ 500.000
29	La Pedregosa	Vía Antigua Costado Oriental, casas al Norte de	2	17	Residencial Tipo	3A	Residencial	0.70	2.5-3.5	141.750	$ 400.000
30	Diamante I	Carrera 31 Calle 105 Casas	3	14	Residencial Tipo	3A	Residencial	0.70	2.5-3.5	189.000	$ 400.000
31	Limites Con Floridab	Altos del Cacique	3	17	Residencial Tipo	3B	Residencial	0.20	1.0-2.5	141.750	$ 500.000
32	Campo Hermoso	Calle 45 Cra 14W Quinta Estrella	3	20	Residencial Tipo	3B	Residencial	0.30	1.0-2.5	94.500	$ 350.000
33	Campo Hermoso	Calle 48 Cras 9W a 10W Casas Unifamiliares	3	22	Residencial Tipo	3A	Residencial	0.80	1.8-2.8	75.600	$ 350.000
34	Alfonso López	Calle 46A Carrera 2	3	20	Residencial Tipo	3A	Residencial	0.80	1.8-2.8	94.500	$ 350.000
35	Parque Romero	Villas del Prado Cra 5 Calle 47	3	19	Residencial Tipo	3A	Residencial	0.80	1.8-2.8	113.400	$ 400.000
36	San Miguel	Cra 17 Calles 51 a 51A Eje comercial	3	14	Residencial Tipo	3A	Residencial	0.70	2.5-3.5	189.000	$ 500.000
37	San Miguel	Villa Madriguel Cra 13 Calles 51 a 51A	3	16	Residencial Tipo	3A	Residencial	0.70	2.5-3.5	157.500	$ 350.000
38	Ciudadela Real de Mi	Alameda Real, las Palmas Calle 61 cra 3 a 1W (I	4	16	Residencial Tipo	3A	Residencial	0.60	3.0-7.0	157.500	$ 450.000
39	Ciudadela Real de Mi	Centro Comercial Acropolis	4	10	Múltiple Tipo 1	3A	Múltiple	0.60	3.0-7.0	252.000	$ 600.000
40	Ciudadela Real de Mi	Calle de los Estudiantes Institucional Educativa	4	20	Dotacional Tipo 1	3A	Dotacional	0.60	3.0-7.0	94.500	$ 350.000

41	Gómez Niño	Calle 55 Cras 15 a 17, Casas Comercio y Renovac	3	10	Residencial Tipo	3A	Residencial	0.70	2.5-3.5	252.000	$ 350.000
42	Ciudadela Real de Mi	Sede Gasoriente. Coliseo Comercio, calle 61	4	14	Dotacional Tipo 1	3A	Dotacional	0.60	3.0-7.0	189.000	$ 400.000
43	Ricaurte	Cras 17 a 17A Calles 57 Casa Antiguas	3	10	Múltiple 1	3A	Múltiple Tipo 1	0.70	2.5-3.5	252.000	$ 400.000
44	Ricaurte	Cra 17B a Calle 53 a 55 Zona de Hoteles Copetra	3	10	Múltiple Tipo 1	3A	Múltiple	0.70	2.5-3.5	252.000	$ 400.000
45	Ricaurte	Calle 56 a 55 Diagonal 15 Cra 17 Centro Comercial		4	Múltiple Tipo 1	3A	Múltiple	0,8	2.5-3.5	441.000	$ 500.000
46	Ricaurte	Cra 17 Calle 59, Vía Ciega	3	10	Residencial Tipo	3A	Residencial	0.70	2.5-3.5	252.000	$ 350.000
47	La Ceiba	Calle 61 Cras 17A 17B Sector Ferreterías Eje Co	3	9	Comercial Tipo 2	3A	Comercial	0.80	3.0-7.0	283.500	$ 600.000
48	Puerta del Sol	Diagonal 15 Calle 61	4	8	Comercial Tipo 1	3A	Comercial	0.80	3.0-7.0	315.000	$ 600.000
49	Puerta del Sol	Edificio Cosautos	4	9	Comercial Tipo 1	3A	Comercial	0.65	3.0-7.0	283.500	$ 600.000
50	La Ceiba	Calle 65 Cra 27 a 28 Planta Hipinto	4	16	Industrial	3A	Industrial	0.5	2.5-3.5	157.500	$ 600.000
51	La Victoria	Cra 25 Calles 67 a 65 Casas	4	18	Residencial Tipo	3A	Residencial	0.65	3.0-7.0	126.000	$ 450.000
52	La sallé	Colegio la Salle Institucional Educativo. Cra 2	4	20	Dotacional Tipo 1	3A	Dotacional	0.50	3.0-7.0	94.500	$ 300.000
53	La Ceiba	Calle 68 Cra 28 Casas	4	17	Residencial Tipo	3A	Residencial	0.65	3.0-7.0	141.750	$ 500.000
54	Conucos	Cra 29 Calles 57-58 Casas	4	12	Residencial Tipo	3A	Residencial	Existente	Existente	220.500	$ 450.000
55	Las Mercedes	Zona de Bodegas Cra 27 a 28 Calle 57 a 58	4	11	Residencial Tipo	3A	Residencial	0.65	3.0-7.0	236.250	$ 300.000
56	Conucos	Cra 29 Calles 57 a 58	4	12	Residencial Tipo	3A	Residencial	0.70	2.5-3.5	220.500	$ 350.000
57	Conucos	Colegio Presentación / Merced. Institución		20	Dotacional Tipo	3A	Dotacional	0.00	1.8-2.8	94.500	$ 600.000
58	La Floresta	Calle 61 Cra 46 a 47	5	14	Residencial Tipo	3A	Residencial	0.70	2.5-3.5	189.000	$ 450.000
59	Vía Antigua Floridab	Motel la Granjita	2	24	Residencial Tipo	3B	Residencial	0.00	1.0-2.5	47.250	$ 500.000
60	Vía Antigua Floridab	Plantas y Bodegas Costado Norte	2	24	Residencial Tipo	3B	Residencial	0.00	1.0-2.5	47.250	$ 300.000
61	Tejar Moderno	Neomundo y Estadio la Flora		22	Múltiple Tipo 1	3A	Múltiple	0.55	3.5-7.0	75.600	$ 450.000
62	Tejar Moderno	Transv. Oriental Lote Circos	4	22	Múltiple Tipo 1	3A	Múltiple	0.50	3.5-7.0	75.600	$ 150.000

63	Lagos del Cacique	Casas Con Reglamentación Tradicional	6	13	Residencial Tipo	3A	Residencial	0.20	1.5-2.5	204.750	$ 250.000
64	Tejar Moderno	Palmeras del Cacique	6	13	Residencial Tipo	3A	Residencial	0.60	3.0-7.0	204.750	$ 450.000
65	Puerta del Sol	Carreras 26 Calle 37	3	8	Comercial Tipo 1	3A	Comercial	0.80	2.7-7.0	315.000	$ 600.000
66	Lagos del Cacique	Campus Universitario UDES		19	Residencial Tipo	2B	Residencial	0.20	1.0-2.5	113.400	$ 200.000
67	Santander	Cra 9W Calles 28 y 29	3	22	Residencial Tipo	3A	Residencial	0.80	2.2-3.5	75.600	$ 650.000
68	23 de Junio y Pio XI	Cra 2W Calle 32	2	22	Residencial Tipo	3A	Residencial	0.70	2.2-3.5	75.600	$ 600.000
69	La Joya	Cra 10W Calles 30 y 32		22	Residencial Tipo	3A	Residencial	0.80	2.2-3.5	75.600	$ 200.000
70	Alfonso López	Cra 7 y 6 Calle 37	3	20	Residencial Tipo	3A	Residencial	0.70	2.2-3.5	94.500	$ 350.000
71	Alfonso López	Calle 41 Cra 14	3	3	Comercial Tipo 1	3A	Comercial	0.70	2.2-3.5	504.000	$ 350.000
72	García Rovira	Calle 37 Cra 11 Casa Perú de la Croix. Parque C	3	19	Dotacional Tipo 1	3A	Dotacionales	0.85	2.7-7.0	113.400	$ 550.000
73	Centro	Calle 36 Carreras 13 a 15	3	6	Comercial Tipo 1	3A	Comercial	0.70	2.2-3.5	378.000	$1.200.000
74	Centro	Calle 41 Cra 19 y 20	3	15	Residencial Tipo	3A	Residencial	0.70	2.7-7.0	173.250	$ 600.000
75	Centro	Cra 18 Calle 45 Lote Telebucaramanga	3	17	Múltiple Tipo 1	3A	Múltiple	0.70	2.7-7.0	141.750	$ 600.000
76	Romero	Calle 45 Cra 10 a 13 Institucional Salud. San J		20	Dotacional Tipo 2	3A	Dotacional	0.50	2.0-2.8	94.500	$ 400.000
77	Bolívar	Calle 41 Cra 23 Sede CDMB Parque Bolívar	4	15	Residencial Tipo	3A	Residencial	0.70	2.7-7.0	173.250	$ 750.000
78	Bolívar	Cra 27 Av. la Rosita	4	6	Comercial Tipo 1	3A	Multiple-Comerci	0.80	2.7-7.0	378.000	$1.200.000
79	Concordia	Av. la Rosita Cras 19 a 22 Comercio Ferreterías	3	9	Múltiple Tipo 1	9	Múltiple	0.30	1.5-2.5	283.500	$ 750.000
80	Concordia	Cra 20 Calle 52	3	17	Residencial Tipo	3A	Residencial	0.70	2.5-3.5	141.750	$ 450.000
81	Centro	Cra 19 Calle 40	3	15	Residencial Tipo	3A	Residencial	0.70	2.7-7.0	173.250	$ 550.000
82	Sotomayor	Cra 27 Av. González Valencia Banco Davivienda		5	Comercial Tipo 1	3A	Comercial	0.70	2.7-7.0	409.500	$1.200.000
83	Concordia	Cra 21 Calle 55	3	9	Múltiple Tipo 1	3A	Múltiple	0.80	2.7-7.0	283.500	$ 650.000
84	Concordia	Diagonal 15 Calle 53	3	8	Múltiple Tipo 1	9	Múltiple	0.30	1.0-2.5	315.000	$ 600.000

85	Altos de Pan de Azúcar	Cerros de Pan de Azúcar Sector Sur		18	Residencial Tipo	3A	Residencial	0.70	2.5-3.5	126.000	$ 450.000
86	Bolarqui	Calle 56 Av. González Valencia	5	6	Comercial Tipo 1	3A	Comercial	0.80	2.7-7.0	378.000	$1.500.000
87	Antiguo Campestre	Calle 52 Cra 31	6	4	Comercial Tipo 1	3A	Comercial	0.80	2.7-7.0	441.000	$1.500.000
88	Cabecera del Llano	Cra 33 Calle 48	5	2	Comercial Tipo 1	3A	Comercial	0.70	2.7-7.0	567.000	$2.000.000
89	Cabecera Del Llano	Centro Comercial Cabecera I a V Etapa Cra 33 a		1	Múltiple Tipo 1	3A	Múltiple	0.70	2.7-7.0	630.000	$2.500.000
90	Cabecera del Llano	Cras 38 a 39 Calle 51 a 42 Multifamiliares Alto	6	8	Residencial Tipo	3A	Residencial	0.65	3.0-7.0	315.000	$2.000.000
91	Centro	Calle 31 Cra 19 a 20 Costado Norte	2	9	Múltiple Tipo 1	3A	Múltiple	0.85	2.7-7.0	236.250	$ 650.000
92	Centro	Cra 16 Calle 33 a 34		8	Múltiple Tipo 1	3A	Múltiple	0.85	2.7-7.0	315.000	$1.000.000
93	Centro	Calle 36 Cra 18 a 21	3	3	Múltiple Tipo 1	3A	Múltiple	0.70	2.7-7.0	504.000	$1.500.000
94	Centro	Cra 21 Calle 31 Av. Quebrada Seca	4	11	Múltiple Tipo 1	3A	Múltiple	0.70	2.7-7.0	236.250	$ 650.000
95	Antonia Santos	Cra 25 Calle 31 Parque de los Niños. Costado Oc	4	15	Residencial Tipo	3A	Residencial	0.75	2.7-7.0	173.250	$ 700.000
96	Mejoras Publicas	Cra 27 Calle 37 Lote Teatro Sotomayor		8	Dotacional Tipo 1	9	Dotacional	0.55	1.0-2.5	315.000	$1.200.000
97	Aurora	Calle 34 Cra 29	4	9	Residencial Tipo	3A	Residencial	0.65	3.0-7.0	283.500	$ 950.000
98	Sotomayor	Calle 44 Cra 29	6	4	Comercial Tipo 1	3A	Comercial	0.80	1.5-2.5	441.000	$1.200.000
99	Aurora	Cra 33 Calle 31 a 36	4	8	Múltiple Tipo 1	3A	Múltiple	0.70	2.5-3.5	315.000	$1.000.000
100	El Prado	Cra 35 Calle 35	4	13	Comercial Tipo 1	3A	Comercial	0.70	2.5-3.5	204.750	$ 800.000
101	Álvarez Restrepo	Calle 41 Cra 41	4	8	Residencial Tipo	3A	Residencial	0.65	3.0-7.0	315.000	$ 650.000
102	Tejados	Calle 34 Cra 46	4	16	Residencial Tipo	3A	Residencial	0.65	3.0-7.0	157.500	$ 650.000
103	Las Américas	Calle 34 Cra 41	4	18	Residencial Tipo	3A	Residencial	0.50	3.0-7.0	226.000	$ 500.000
104	Altos de Cabecera	Cra 40 Calle 41 Montearroyo	4	8	Residencial Tipo	4B	Residencial	0.30	1.5-2.5	315.000	$2.200.000
105	San Francisco	Boulevar Bolívar Cra 19	3	16	Comercial Tipo 1	3A	Comercial	0.70	2.5-3.5	157.500	$ 750.000
106	San Francisco	Calle 12 Cra 23 Plaza de Mercado	3	12	Múltiple Tipo 1	3A	Múltiple	0.65	3.0-7.0	220.500	$ 650.000

107	Comuneros	Calle 9 Cra 19 Zona Comercial USTA	2	15	Dotacional Tipo 1	3A	Dotacional	0.70	2.2-3.5	173.250	$ 450.000
108	San Francisco	Cra 26 Calle 20	3	18	Dotacional Tipo 1	3A	Dotacional	0.70	2.2-3.5	126.000	$ 650.000
109	San Francisco	Calle 9 Cra 27 Eje Comercial UIS	4	17	Residencial Tipo	3A	Residencial	0.70	2.2-3.5	141.750	$ 750.000
110	La Universidad	Cra 29 Calle 31 Sector Estadio	4	12	Residencial Tipo	3A	Residencial	0.70	2.2-3.5	220.500	$ 600.000
111	San Alonso	Carrera 30 Calle 20	4	16	Residencial Tipo	3A	Residencial	0.70	2.5-3.5	157.500	$ 600.000
112	Aurora San Alonso	Av. Quebradaseca Cra 27 a 29	4	9	Residencial Tipo	9	Residencial	0.70	2.5-3.5	283.500	$ 650.000
113	Mejoras Publicas	Cra 31 Calle 33 Zona Comercial Hotel Chicamocha	4	9	Múltiple Tipo 1	3A	Múltiple	0.70	2.5-3.5	283.500	$ 700.000
114	Quinta Dania	Universidad Cooperativa de Colombia	4	16	Dotacional Tipo 2	3A	Dotacional	0.70	2.5-3.5	141.750	$ 400.000
115	Aurora	Calle 31 Cra 29	4	12	Residencial Tipo	3A	Residencial	0.70	2.5-3.5	220.500	$ 400.000
116	Los Alpes	Carrera 42 Calle 31	3	16	Residencial Tipo	3A	Residencial	0.65	2.5-3.5	157.500	$ 300.000
117	Los Pinos	Calle 12 Cra 35	5	17	Residencial Tipo	3A	Residencial	0.65	3.0-7.0	141.750	$ 450.000
118	Centro Norte	Quebradaseca Con Cra 14 Costado Sur		12	Múltiple Tipo 1	3A	Múltiple	0.85	2.7-7.0	220.500	$ 600.000
119	Los Cerros	Conjunto Cabecera Parque, Pan de Azúcar Sector	4	18	Residencial Tipo	2B	Residencial	0.30	1.5-2.5	126.000	$ 450.000
120	Bajos de Pan de Azúcar	Bajos de Pan de Azúcar y el Nogal	4	18	Residencial Tipo	2B	Residencial	0.30	1.5-2.5	126.000	$ 400.000

Fuente: Datos IGAC, Avalúos Consultoría.

3.7.9.4.1 Mercado inmobiliario en la zona de citación.

A través de investigación de mercados en la zona, igualmente se pudo determinar precios actuales de la tierra. Se investigó durante un mes el mercado inmobiliario de la zona mediante la utilización de clasificados de venta de predios, y sobre la base de las últimas negociaciones practicadas en la zona, se tomaron valores para comparar datos con los avalúos practicados.

Además de esto se hizo un análisis comparativo de los valores comerciales obtenidos a partir de los avalúos que realizo el Arquitecto Antonio José Díaz Ardila en el Municipio de Bucaramanga y las cifras que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi manejo como valores catastrales por zona homogénea geoeconómica; criterio que como habíamos mencionado anteriormente se uso para la ejecución de dichos avalúos. Este análisis refleja una notoria diferencia entre el valor que por metro cuadrado se da a la tierra en cada una de las zonas reconocidas por el IGAC y el precio en el que se está realizando la compra y venta de estos predios.

Cabe anotar que en la siguiente tabla se mencionan los valores en que oscilan los precios comerciales en cada una de las zonas tanto para el sector urbano, con base en esto se calcula un valor comercial promedio para la misma excluyendo en el cálculo de este algunos avalúos de sectores que por sus características o que por el uso que se les ha dado presentan valores muy elevados o por el contrario muy bajos con respecto a los demás avalúos realizados en la zona.

Teniendo en cuenta los resultados de los valores comerciales podemos notar que sobrepasan claramente el valor catastral, razón por la cual resulta evidente la necesidad de calcular un indicador promedio que nos permita determinar en general el aumento que se da entre los dos precios. En la tabla se relacionan los multiplicadores obtenidos para cada una de las zonas, es decir el número de veces que el valor catastral se da en el valor comercial y el promedio total de estos excluyendo los valores que podrían generar guarismos muy altos, que distorsionen el valor promedio y se obtenga un resultado sesgado. Algunas zonas no presentan valores de avalúo por no pertenecer directamente a la zona de influencia o porque los sectores no resultaban representativos en cuanto a la afectación económica del proyecto.

Tabla 63. Multiplicador

ZONA	V ZONA IGAC	VALOR COMERCIAL SEGÚN AVALUOS											PROMEDIO	MULTIPLICADOR
1	630.000	$ 2.500.000											$ 2.500.000	3,97
2	567.000	$ 2.000.000											$ 2.000.000	3,53
3	504.000	$ 1.500.000	$ 350.000										$ 925.000	1,84
4	441.000	$ 1.500.000	$ 1.200.000	$ 500.000									$ 1.066.667	2,42
5	409.500	$ 1.200.000											$ 1.200.000	2,93
6	378.000	$ 1.500.000	$ 1.200.000	$ 1.200.000									$ 1.300.000	3,44
7	346.500												$ 0	0,00
8	315.000	$ 1.200.000	$ 1.000.000	$ 1.000.000	$ 650.000	$ 600.000	$ 600.000	$ 600.000					$ 807.143	2,56
9	283.500	$ 950.000	$ 650.000	$ 750.000	$ 700.000	$ 650.000	$ 650.000	$ 600.000	$ 600.000				$ 693.750	2,45
10	252.000	$ 600.000	$ 400.000	$ 400.000	$ 350.000	$ 350.000							$ 420.000	1,67
11	236.250	$ 650.000	$ 300.000										$ 475.000	2,01
12	220.500	$ 650.000	$ 600.000	$ 450.000	$ 400.000	$ 600.000	$ 350.000						$ 508.333	2,31
13	204.750	$ 800.000	$ 450.000	$ 250.000									$ 500.000	2,44
14	189.000	$ 500.000	$ 450.000	$ 400.000	$ 400.000	$ 200.000							$ 390.000	2,06
15	173.250	$ 750.000	$ 700.000	$ 600.000	$ 600.000	$ 550.000	$ 450.000						$ 608.333	3,51
16	157.500	$ 750.000	$ 650.000	$ 600.000	$ 600.000	$ 450.000	$ 450.000	$ 450.000	$ 300.000	$ 400.000	$ 350.000		$ 500.000	3,17
17	141.750	$ 600.000	$ 500.000	$ 500.000	$ 450.000	$ 450.000	$ 400.000	$ 400.000	$ 350.000	$ 750.000			$ 488.889	3,45
18	126.000	$ 450.000	$ 450.000	$ 450.000	$ 450.000	$ 400.000	$ 400.000	$ 400.000	$ 500.000				$ 437.500	3,47
19	113.400	$ 550.000	$ 500.000	$ 400.000	$ 400.000	$ 350.000	$ 250.000	$ 350.000	$ 200.000				$ 375.000	3,31
20	94.500	$ 450.000	$ 450.000	$ 400.000	$ 400.000	$ 350.000	$ 350.000	$ 350.000	$ 350.000	$ 350.000	$ 300.000	$ 250.000	$ 363.636	3,85
21	78.750												$ 0	0,00
22	75.600	$ 350.000	$ 350.000	$ 200.000	$ 150.000								$ 262.500	3,47
23	63.000												$ 0	0,00
24	47.250	$ 350.000	$ 250.000										$ 300.000	6,35
25	31.500												$ 0	0,00
26	22.050												$ 0	0,00
27	18.900												$ 0	0,00
28	15.750												$ 0	0,00
29	13.860												$ 0	0,00
30	12.600												$ 0	0,00
31	7.560												$ 0	0,00
32	4.725												$ 0	0,00
33	3.150												$ 0	0,00
34	2.205												$ 0	0,00
35	1.260												$ 0	0,00
36	693												$ 0	0,00
37	221												$ 0	0,00
38	158												$ 0	0,00
								Multiplicador Promedio						**3,06**

Fuente: Datos IGAC, Elaboración Propia

Los valores resaltados corresponden a los avalúos que por condiciones particulares presentaban mayor variación frente al promedio del valor comercial de la zona.
Finalmente concluimos que el valor del multiplicador promedio para la zona de influencia del "Plan vial Bucaramanga Competitiva para el mejoramiento de la movilidad Bucaramanga Competitiva" es aproximadamente **3.0** para el sector urbano**;** índice que nos sirve de referencia para actualizar de manera general los valores de los precios comerciales por zona geoeconómica a partir de los datos que maneja el IGAC.
Las siguientes son las nuevas tablas de valores de la tierra por zona geoeconómica luego de aplicar los índices anteriormente calculados y que servirá como base de cálculo del valor de la tierra sin tener en cuenta los proyectos:

Tabla 64. Valores Comerciales IGAC, Multiplicador

ZONA	VALOR COMERCIAL (M2)	VALOR COMERCIAL(M2)
1	$ 630.000	$ 1.890.000
2	$ 567.000	$ 1.701.000
3	$ 504.000	$ 1.512.000
4	$ 441.000	$ 1.323.000
5	$ 409.500	$ 1.228.500
6	$ 378.000	$ 1.134.000
7	$ 346.500	$ 1.039.500
8	$ 315.000	$ 945.000
9	$ 283.500	$ 850.500
10	$ 252.000	$ 756.000
11	$ 236.250	$ 708.750
12	$ 220.500	$ 661.500
13	$ 204.750	$ 614.250
14	$ 189.000	$ 567.000
15	$ 173.250	$ 519.750
16	$ 157.500	$ 472.500
17	$ 141.750	$ 425.250
18	$ 126.000	$ 378.000
19	$ 113.400	$ 340.200
20	$ 94.500	$ 283.500
21	$ 78.750	$ 236.250
22	$ 75.600	$ 226.800
23	$ 63.000	$ 189.000
24	$ 47.250	$ 141.750
25	$ 31.500	$ 94.500
26	$ 22.050	$ 66.150
27	$ 18.900	$ 56.700
28	$ 15.750	$ 47.250
29	$ 13.860	$ 41.580
30	$ 12.600	$ 37.800
31	$ 7.560	$ 22.680
32	$ 4.725	$ 14.175
33	$ 3.150	$ 9.450
34	$ 2.205	$ 6.615
35	$ 1.260	$ 3.780
36	$ 693	$ 2.079
37	$ 221	$ 663
38	$ 158	$ 474

Fuente: IGAC año 2009, Cálculos Consultor

3.7.9.5 Calculo de la Plusvalía generada por el proyecto.

3.7.9.5.1 Antecedentes

En Bucaramanga se ha utilizado el sistema de valorización desde la década del sesenta. Buena parte de las obras viales de la meseta y también en la zona metropolitana, han sido financiadas por este sistema. Algunas de ellas con financiación total de recursos de valorización y otras, las efectuadas en los últimos cinco años, como un apalancamiento adicional de recursos. En la actualidad el Área Metropolitana viene cobrando la ampliación del Tercer Carril para las obras de METROLINEA y planea varias obras viales más de primera importancia. Igualmente el Municipio de Floridablanca tiene un programa similar.

3.7.9.5.2 Metodología:

De la simplicidad que inicialmente se utilizó para cobro, que en la práctica se limitaba a medir las distancias de la obra a los predios afectados y proporcionalmente por áreas, hoy las exigencias y conocimientos de economía urbana obligan a utilizar métodos más rigurosos y comprobables, que permitan legalmente demostrarle a los propietarios, a la comunidad y a los concejos municipales y a las juntas que aprueban estos cobros, la equidad de esta contribución.

Analizando cada uno de los métodos expuestos, para obtener el mayor valor adquirido por los predios por el mayor valor o plusvalía generada por el Plan vial Bucaramanga Competitiva para el mejoramiento de la movilidad, el Grupo Asesor de Profesionales del Proyecto consideró conveniente emplear el método de doble avalúo simple.

Este sistema podemos resumirlo de manera básica, en seleccionar previamente unos predios muestra, número suficientemente representativo, a los cuales se les hace un AVALÚO COMERCIAL para establecer a la fecha, enero 2010, su VALOR COMERCIAL.

Estos valores, que se toman sólo para el suelo urbano, sin incluir características de construcciones o formas particulares de cada uno, que denominamos para este estudio “lote tipo” de la zona, se les define su valor para poder elaborar los planos de zonas homogéneas que denominamos en este estudio “PLANO DE ISOPRECIOS ANTES DE LA OBRA”.Analizando el impacto que tiene el desarrollo o construcción de estas obras viales, se hacen unas hipótesis de diferentes criterios de beneficio para calificar en cada zona, el grado de beneficio o la valorización que le generará la obra. Con base en estas calificaciones se le da un puntaje de valorización para establecer la hipótesis del beneficio y se definen los “PLANOS DE ISOPRECIOS DESPUÉS DE LA OBRA” y la diferencia entre estas dos cifras será el “PLANO DE LA ISOVALORIZACIÓN”.

Este método, que ya ha sido utilizado en muchas obras anteriores y que se ha ido perfeccionando con informaciones más completas y verificables, que permitan un mayor nivel de precisión, nos permite establecer los valores de la tierra sin considerar el proyecto, descomponiendo los elementos que conforman su valor, para mediante un proceso de simulación de las mejoras urbanas que tienen los diferentes sectores, valorar el incremento de los precios de los predios o incremento por valorización.
De acuerdo con los diferentes métodos para el cálculo del beneficio, se define como el más claro y confiable el método del doble avalúo simple, en cada parte de las zonas beneficiadas. Para establecer los avalúos, aplicando la metodología de "comparación o de mercado" y utilizando los componentes del valor de la tierra como el valor intrínseco del suelo, con base en las zonas homogéneas geoeconómica predominantes en los municipios; la productividad y/o densificación actual; su uso actual regular y no esporádico por temporada o moda de comercio local o nacional; la incidencia de la construcción del nuevo proyecto sobre la mejoría de acceso y la posible demanda de la compra de predios; se analizará el posible aumento de cada componente, en forma porcentual, referente a la incidencia particular que tenga el proyecto durante los cinco años posterior a la terminación de las obras.

3.7.9.5.3 Componentes del precio actual de la tierra.

De acuerdo con los criterios comúnmente aceptados en estos estudios, para la elaboración de los avalúos urbanos, en el VALOR DE LA TIERRA de una propiedad inciden varios factores: El lote, suelo urbano o la tierra, que depende de características naturales, tales como topografía, tipo de suelo (características de estructura de los suelos), estas determinan también las limitaciones que la norma determina como son las zonas de reserva, pendientes o taludes que no pueden desarrollarse, zonas inestables y erosiones, pedregales, etc.), que impide su utilización como suelo urbano desarrollable.

Sobre el suelo urbano, existen factores muy determinantes en su precio como son la infraestructura vial, la infraestructura de servicios, y principalmente su uso actual y potencial, que lo determinan hoy los Planes de Ordenamiento Territorial POT en el uso potencial. Otros factores que no determina la norma, los limita el mercado y cuando este es positivo genera una alta demanda que facilita su comercialización y eleva los precios.

En el caso específico que nos corresponde analizar en este Estudio, está los componentes básicos del valor de la tierra de la zona de influencia inmediata y mediata de cada uno de los proyectos que conforman el "Plan vial Bucaramanga Competitiva para el mejoramiento de la movilidad" que son zonas muy consolidadas, tradicionales y varias de ellas en proceso de transformación, que seguramente acelerará sus procesos de renovación urbana, con el impulso y valorización que les genera estos proyectos.

Como una hipótesis de la distribución del valor del suelo urbano, en proporción con los factores que determinan su valor, se establecen los siguientes porcentajes, que pueden

tener algunas variaciones menores de acuerdo con los usos actuales y potenciales pero que reflejan la incidencia de diferentes factores en el valor total de un terreno urbano.

Tabla 65. Componente del valor de la tierra

COMPONENTE DEL VALOR	%
Valor intrínseco de la tierra	10,00%
Infraestructura Vial	20,00%
Usos Actuales y potenciales	25,00%
Servicios Públicos	20,00%
Topografía	10,00%
Grado de comercialización y entorno	15,00%
Total	100,00%

Fuente: Elaboración Propia

3.7.9.5.4 Infraestructura Vial

La infraestructura vial actual, corresponde al nivel de servicio que ya tiene la zona de citación de los proyectos y los beneficios que le generarán las nuevas obras proyectadas. Tiene relación con el mayor valor que se generaran en los predios como consecuencia del mejoramiento de las condiciones viales del sector. Este beneficio se presenta en grado diferente dependiendo del nivel de utilización que se dé en cada una de las zonas de beneficio, por cuanto para algunos zonas la utilización de la vía es permanente y de cierta manera, de paso obligado para tener acceso o salida de su territorio. Mientras que para otras zonas, sólo representa una vía alterna de comunicación hacia otros sectores. Las propiedades que dan frente a una nueva obra recibirán los mayores beneficios, y el beneficio decrecerá a medida que los inmuebles se encuentren más alejados.

3.7.9.5.5 Usos Actuales y Potenciales.

Los usos actuales y los que se podrán dar en el futuro para hacer mas más lucrativos los inmuebles beneficiados por una obra, son elementos de juicio que desempeñan un papel preponderante, porque son altamente representativos de los distintos beneficios inmobiliarios que la obra pueda producir.

Se complementa este tema con las expectativas de un redesarrollo que conlleva este tipo de obras en la zona directa de citación, hechos que permiten una comercialización mayor y más acelerada de los terrenos existentes dentro de la zona, es decir se presenta una mayor demanda por los predios y por ende, un mayor valor de venta o arrendamiento de ellos.

Es de suponer que la construcción de los proyectos que hacen parte del Plan vial Bucaramanga Competitiva para el mejoramiento de la movilidad, genera un nuevo entorno y por tanto estos factores van a sufrir modificaciones en cuanto a su ponderación, generando incrementos en los precios de la tierra.

3.7.9.5.6 Incremento del componente del precio futuro debido a los proyectos.

Los análisis de beneficios y estudios del mayor valor que una obra pública ha producido o va a producir a los terrenos situados en una zona de citación, porque en el fondo de toda distribución de contribuciones de valorización, sea cual fuere el método que se aplique, hay un proceso de dos valores de los terrenos que van a gravarse; el valor para antes de ejecutada la obra y el valor para después de construida.

De la comparación entre estas cifras surge el mayor valor a causa de la obra. Y resumiendo se tiene, que el futuro económico del área en que se encuentre un inmueble es el mayor determinante de su valor, de tal manera que las condiciones futuras de los inmuebles, y especialmente su nueva infraestructura vial, sus usos y grado de comercialización, estarán bajo la influencia de la obra pública que causa el beneficio, darán lugar al mayor valor resultante, calculados los factores en un pronóstico prudente, con criterios de mercado de la propiedad raíz. El proceso de estimación de valores para una distribución puede seguirse como un programa de valoración en masa, calculando los aumentos de valor por sectores de propiedades, lo cual se logra utilizando factores o coeficiente de beneficio.

Los pasos del proceso de distribución pueden ser más o menos similares, pues es parte de la definición del problema, que en este caso es la determinación de la clase de beneficios que la obra genera a la propiedad inmobiliaria, se sigue con la obtención, procesamiento y relación de la información, tendiente a calcular los mayores valores que ha de producir la obra en un tiempo futuro limitado, en forma prudente, para concluir en la definición del mayor valor en cifras que sirvan de base en los cálculos, con la finalidad de poder apreciar lo acertado y correcto de los resultados de la distribución.

Es bien sabido que la realización de obras públicas no tiene un efecto directo e inmediato sobre un mayor precio de la tierra, es realmente un beneficio adicional que puede capitalizarse en un período corto de tiempo.

Es indudable que los proyectos del “Plan vial Bucaramanga Competitiva para el mejoramiento de la movilidad” tienen incidencia sobre el valor de los predios de su zona de citación, incrementando el componente básico de su valor que tenga relación con el proyecto. Este incremento o beneficio es diferencial y distinto para cada zona considerada.

3.7.9.5.6.1 Incremento del componente del precio futuro debido a la ejecución del INTERCAMBIADOR VIAL MESÓN DE LOS BÚCAROS.

3.7.9.5.6.1.1 Precio futuro INTERCAMBIADOR VIAL MESÓN DE LOS BÚCAROS.

Realizándose un análisis de los factores determinantes del precio de la tierra antes de las obras proyectadas, se destacan como elementos que generan un mayor valor de la tierra, por efecto de la construcción del intercambiador vial entre otros los siguientes: Mejoramiento de la infraestructura vial, por tratarse de una intersección en tres niveles, en la que se combina una glorieta ovalada de gran tamaño, cuyo radio mayor es de cien (100) metros y su radio menor, de ochenta (80) metros, que permite la totalidad de los giros necesarios; además los flujos con mayor volumen de tránsito, como la conexión Puerta del Sol – UIS y Puerta del Sol – Boulevar Bolívar, se solucionan por un primer paso deprimido en forma de “Y”; mientras que la Avenida Quedada Seca, en el sentido Vía Cúcuta – Centro de la Ciudad (oriente a occidente) se deprime a un segundo nivel; de esta manera cada una de las vías que se cruzan en este sitio, tendrá vías paralelas de servicio, que se conectarán con la glorieta, una solución óptima que permite de manera expedita, cualquier giro.

Igualmente la intervención del espacio público por la construcción de aproximadamente seis mil cuatrocientos (6.400) metros cuadrados de parque, le darán a la zona un sustancial mejorando el espacio público circundante. Serán nuevas plazoletas, mejoras y más cómodos andenes y un manejo agradable y funcional de los pasos peatonales, que recogerán los flujos más importantes, para de esa manera facilitar la movilidad peatonal por el sector.

Además se enriquecerá la zona con elementos distintivos de encuentro social y lúdico, como un teatro al aire libre en forma de óvalo, locales comerciales, zonas húmedas, arborización distintiva, mobiliario particular y pasos peatonales protegidos para el acceso a este espacio, que mejora ostensiblemente el sector, volviéndolo más atractiva para la inversión y para la vivienda, hechos que aumentarán su grado de comercialización y desde luego el valor comercial de los mismos.

Para el foco de valorización de este proyecto, se determino como valor de la tierra, mediante avaluó practicado por el especialista en avalúos la suma un millón de pesos por metro cuadrado, cifra que sirve de base para el cálculo de la plusvalía en el foco de valorización.

Tabla 66. Foco valorización Intercambiador Mesón de los Búcaros

Valor metro	**$ 1.000.000**				
FOCO DE VALORIZACION	**composición actual**		**Beneficio**	**situación con proyecto**	
COMPONENTE DEL VALOR	**%**	**Valor /Metro**	**%**	**Valor /Metro**	**%**
Valor intrínseco de la tierra	10,00%	$ 100.000	0,00%	$ 100.000	9,35%
Infraestructura Vial	20,00%	$ 200.000	4,00%	$ 240.000	22,43%
Usos Actuales y potenciales	25,00%	$ 250.000	0,00%	$ 250.000	23,36%
Servicios Públicos	20,00%	$ 200.000	0,00%	$ 200.000	18,69%
Topografía	10,00%	$ 100.000	0,00%	$ 100.000	9,35%
Grado de comercialización y entorno	15,00%	$ 150.000	3,00%	$ 180.000	16,82%
Total	100,00%	$ 1.000.000	7,00%	$ 1.070.000	100,00%
			Plusvalía	107,00%	

Fuente: Elaboración Consultoría

a) El valor intrínseco del suelo permanece igual.

b) La incidencia de la construcción del intercambiador MESON DE LOS BUCAROS en la infraestructura vial actual de la zona, se refleja en el mejoramiento de las condiciones de acceso desde y hasta los centros de consumo reduciendo los tiempos de desplazamiento, buenas características técnicas, asegurando bajos conflictos viales y dando una mayor fluidez del tráfico automotor por la zona, disminución de los costos de operación y generación de un reordenamiento urbanístico que le dará una mejor utilización al espacio público para uso vehicular y peatonal. Por estos beneficios la composición del precio de la tierra por infraestructura vial se incremento en un 4%.

c) El uso actual del suelo no se incrementó, por cuanto que el proyecto en si no genera grandes cambios de uso, pues el POT considera para la zona directa de beneficio usos Dotacional Tipo 2 y Comercial Tipo 1. El incremento se debe realmente es a la consolidación de estos usos y la posibilidad futura de cambiar la densidad de la zona.

d) La demanda y comercialización (venta y arriendo) de predios se incremento en un 3%, pues la construcción del intercambiador permitirá rápidos y grandes desplazamientos vehiculares desde y hasta la zona, y la intervención del espacio público (Plazoletas, teatro, locales comérciales etc.), aumentaran la demanda de vivienda en el sector y por ende facilidad en su comercialización.

3.7.9.5.6.1.2 Determinación del incremento del valor de la tierra debido al INTERCAMBIADOR MESÓN DE LOS BÚCAROS

Con base en los incrementos de cada componente del precio actual de la tierra, la determinación de zonas de beneficio de acuerdo al grado de absorción de los mismos (Ver plano de Zonas de Beneficio) en forma individual y caracterizada por la situación actual de cada zona con respecto a la localización del proyecto, los avalúos comerciales actuales, se obtienen los posibles nuevos valores de la tierra gracias a la incidencia directa del proyecto, cuya diferencia o incremento con el precio "Sin Proyecto" corresponde a la PLUSVALÍA esperada por la construcción del **Intercambiador vial "MESÓN DE LOS BÚCAROS".**

Analizadas las obras a ejecutar, se tomo como la zona donde se capitalizaran los mayores beneficios (2 Zonas de Beneficio Directo) por la ejecución del proyecto, que corresponde a las zonas colindantes con las obras. A partir de esta zona también llamada "Foco de Valorización", mediante análisis del nivel de utilización del proyecto y de beneficios adicionales ya tratados, se determinaron 4 Zonas de Beneficio Reflejo, cuyo porcentaje de beneficio es homogéneo para toda la zona y disminuye en la medida que se alejan del proyecto y se tiende a cero cuando se vuelve indiferente su utilización como solución vial.

A partir del "Foco de Valorización", se determinan zonas a diferentes distancias, que disminuirán el valor del beneficio unitario, en función de la distancia, es decir a mayor distancia del foco menor beneficio por metro cuadrado, lo que se puede traducir en una curva descendiente de la forma $B = a\, e^{bx}$ donde B representa el beneficio, a y b son constantes, x, representa la distancia, e = constante en base 10.

El plano de Zonas de Beneficios anexo, muestra las diferentes Zonas, que cubren la distancia total de la zona de citación, desde el foco de valorización, hasta el punto más distante, que es aproximadamente 1.3 kilómetros, donde los valores de plusvalía, tienden a cero.

A partir de la formula anterior evaluamos para los diferentes valores de x (distancia desde el foco de valorización hasta el centro de cada franja), los valores B (beneficio), que al multiplicarlos por su avalúo comercial y por el área de cada predio obtenemos el beneficio total de la zona de citación en pesos.

Tomando como base el beneficio calculado en el foco de Valorización, que se calculo en el 7% del valor comercial de la tierra en la zona de beneficio directa, que para la curva representa el valor de (a) y buscamos un curva con tendencia igual a cero para "x"

mayor de mil trescientos metros (1.300 mts), frontera más lejana hasta donde se percibe algún beneficio.

Después de realizar los análisis matemáticos correspondientes se encontró que la curva que más se ajusta a estos requerimientos, es la siguiente:

$B = 7\, e^{-0.00108\, X}$

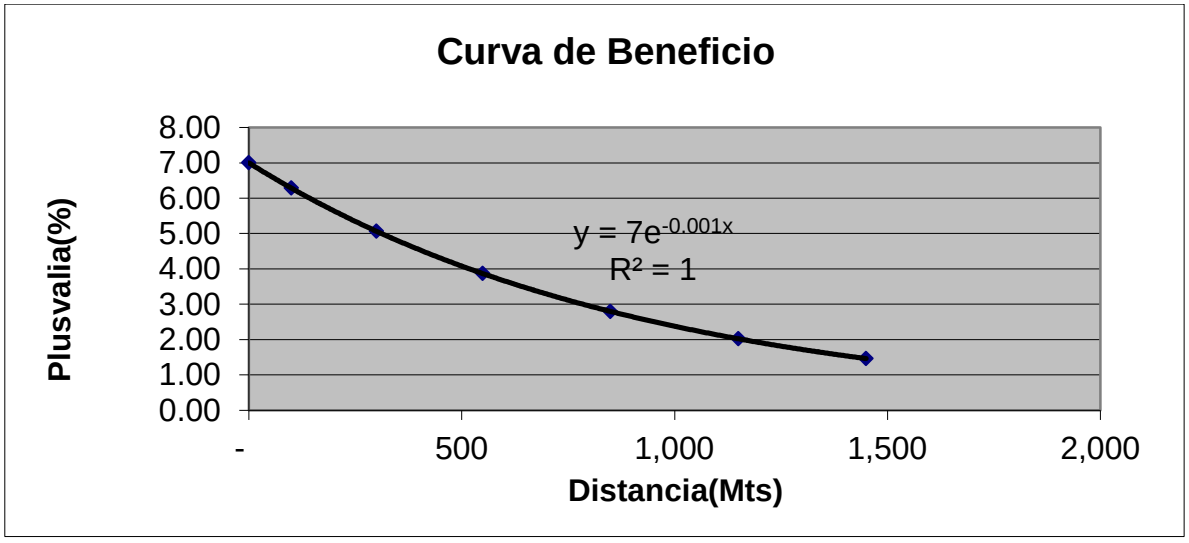
Donde:

Para X = 0 metros B = 7 (valor máximo de plusvalía)

Para X > 1.300 metros B = tiende a cero (Valor mínimo)

Para calcular los diferentes valores de "B", reemplazamos en la formula los diferentes valores de "x", obteniendo los diferentes valores de plusvalía para las diferentes zonas, valores que se pueden apreciar en la gráfica exponencial negativa con tendencia a cero para valores superiores a 1.300 metros. (Figura 71)

Figura 71. Curva de Beneficio Proyecto Mesón de los Búcaros



Fuente: Cálculos Consultoría

Teniendo en cuenta la anterior curva se obtuvieron los siguientes porcentajes de plusvalía para cada zona de acuerdo a la distancia al eje de proyecto.

Tabla 67. Zonas de plusvalía Mesón de los Búcaros

ZONA	PLUSVALÍA (%)
Foco	7
1ª Zona Directa	6,28
2ª Zona Directa	5,06
1ª Zona Refleja	3,86
2ª Zona Refleja	2,8
3ª Zona Refleja	2,02
4ª Zona Refleja	1,46

Fuente: Elaboración Consultoría

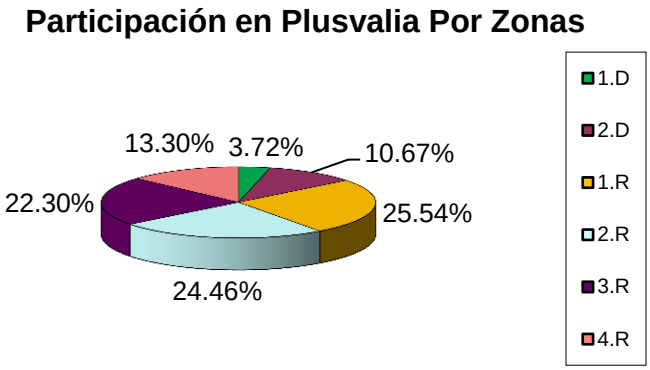
Para obtener el cálculo de la plusvalía total de proyecto, determinamos el beneficio de cada predio de acuerdo al porcentaje a aplicar en cada zona, a partir de su área de terreno y el avalúo comercial por metro cuadrado de acuerdo al siguiente cuadro.

Tabla 68. Calculo De La Plusvalía Generada Por La Construcción Del Intercambiador Vial "MESÓN DE LOS BÚCAROS".

Zona	F. Plusvalía	Predios	Avaluó Comercial (Sin Proyecto)	Avaluó (Con Proyecto)	Plusvalía
1.D	6,28	228	39.712.963.500	42.206.947.562	2.493.984.062
2.D	5,06	2.298	141.235.589.250	148.382.073.276	7.146.484.026
1.R	3,86	7.252	443.102.665.950	460.206.313.668	17.103.647.718
2.R	2,80	10.006	584.870.328.000	601.246.696.830	16.376.368.830
3.R	2,02	13.259	739.150.243.650	754.081.058.654	14.930.815.004
4.R	1,46	10.368	609.950.287.044	618.855.578.664	8.905.291.620
Totales		43.411	2.558.022.077.394	2.624.978.668.654	66.956.591.260

Fuente: Cálculos Consultoría

Figura 72. Participación Plusvalía Mesón de los Búcaros



Fuente: Elaboración Consultoría

La figura 77 muestra la participación en la plusvalía generada por el proyecto en cada una de las zonas, ratificando que las "Zonas Directas" son las que absorben mayor porcentaje de beneficio. Se concluye que la plusvalía total generada por la construcción del "Intercambiador Vial Mesón de los Búcaros" es de Sesenta y seis mil novecientos cincuenta y seis millones quinientos noventa y un mil doscientos sesenta pesos ($66.956.591.260), que servirá como base para la evaluación financiera del proyecto, al hacer una comparación contra el monto a distribuir y contra la capacidad de pago de la zona.

3.7.9.5.6.2 Incremento del componente del precio futuro debido a la ejecución del Intercambiador Vial de NEOMUNDO

3.7.9.5.6.2 .1 Precio futuro INTERCAMBIADOR VIAL DE NEOMUNDO

Realizándose un análisis de los factores determinantes del precio de la tierra como está actualmente sin proyecto, se destacan como elementos que generan un mayor valor de la tierra, por efecto de la construcción del Intercambiador Vial de Neomundo, entre otros los siguientes:

a) Mejoramiento de la infraestructura vial.
b) Potenciales cambios de uso, por densificación en la zona directa de influencia.
c) Incremento en la demanda de predios y mejoramiento del entorno (grado de comercialización). Es importante en el momento de realizar la distribución y cálculo de la plusvalía individual de los predios de la zona de influencia, analizar los predios (lotes sin desarrollo) ubicados a lado y lado de la vía por cuanto van a tener un

beneficio adicional como lo es la disminución del costo en las obras de urbanismo en futuros proyectos.

La siguiente es la nueva composición de ponderación de factores para determinar el precio de la tierra. Luego de tener en cuenta los factores antes mencionados, tomamos como referencia que el precio de la tierra en el foco de valorización para el lote tipo, que es en promedio de $700.000/m^2 como valor máximo. Para determinar la plusvalía generada por el proyecto en este sector de máxima valorización, determinamos los cambios porcentuales en la composición de la tierra de una manera prudente para los factores antes analizados y obtenemos la nueva composición y el nuevo valor de la tierra ahora con proyecto así:

Tabla 69. Foco valorización Intercambiador Neomundo

Valor metro		**$ 700.000**			
FOCO DE VALORIZACION	**composición actual**		**Beneficio**	**situación con proyecto**	
COMPONENTE DEL VALOR	**%**	**Valor /Metro**	**%**	**Valor /Metro**	**%**
Valor intrínseco de la tierra	10,00%	$ 70.000	0,00%	$ 70.000	9,35%
Infraestructura Vial	20,00%	$ 140.000	4,00%	$ 168.000	22,43%
Usos Actuales y potenciales	25,00%	$ 175.000	0,00%	$ 175.000	23,36%
Servicios Públicos	20,00%	$ 140.000	0,00%	$ 140.000	18,69%
Topografía	10,00%	$ 70.000	0,00%	$ 70.000	9,35%
Grado de comercialización y entorno	15,00%	$ 105.000	3,00%	$ 126.000	16,82%
Total	100,00%	$ 700.000	7,00%	$ 749.000	100,00%
			Plusvalía	107,00%	

Fuente: Cálculos Consultoría

a) El valor intrínseco del suelo permanece igual.

b) La incidencia de la construcción del intercambiador Neomundo en la infraestructura vial actual de la zona, se refleja en el mejoramiento de las condiciones de acceso desde y hasta los centros de consumo reduciendo los tiempos de desplazamiento, posibilidad de una vía alterna y rápida de entrada y salida al sur de la ciudad, de buenas características técnicas, asegurando bajos conflictos viales y dando una mayor fluidez del tráfico automotor por la zona, disminución de los costos de operación y generación de un reordenamiento urbanístico que le dará una mejor utilización al espacio público para uso vehicular y peatonal. Por estos beneficios la composición del precio de la tierra por infraestructura vial se incremento en un 4%.

c) El uso actual del suelo no se incrementó, ya que el proyecto en si no genera grandes cambios de uso pues el POT considera para la zona directa de

beneficio usos Residenciales y Múltiples Tipo I. El incremento se debe realmente es a la consolidación de estos usos y la posibilidad futura de cambiar la densidad de la zona. Es importante tener en cuenta al momento de distribuir y asignar plusvalías individuales analizar los predios no consolidados (lotes) aledaños a las vías a ejecutar pues allí se generan beneficios por disminución de costos de urbanismo. Para este análisis no se considero el incremento por los cambios de uso y disminución por costos de urbanismo ya que se debe aplicar de manera puntual al momento de realizar la distribución de contribuciones.

d) La demanda y comercialización (venta y arriendo) de predios se incremento en un 3%, pues la construcción del intercambiador permitirá rápidos y grandes desplazamientos vehiculares desde y hasta la zona, aumentando la demanda de vivienda en el sector y por ende facilidad en su comercialización.

3.7.9.5.6.2.2 Determinación del incremento del valor de la tierra debido al proyecto de construcción del intercambiador Vial "NEOMUNDO"

Con base en los incrementos de cada componente del precio actual de la tierra, la determinación de zonas de beneficio de acuerdo al grado de absorción de los mismos (Ver plano de Zonas de Beneficio) en forma individual y caracterizada por la situación actual de cada zona con respecto a la localización del proyecto, los avalúos comerciales actuales, se obtienen los posibles nuevos valores de la tierra gracias a la incidencia directa del proyecto, cuya diferencia o incremento con el precio "Sin Proyecto" corresponde a la PLUSVALÍA esperada por la construcción del **Intercambiador vial "NEOMUNDO".**

Analizadas las obras a ejecutar, se tomo como la zona donde se capitalizaran los mayores beneficios (2 Zonas de Beneficio Directo) por la ejecución del proyecto, que corresponde a las zonas colindantes con las obras. A partir de esta zona también llamada "Foco de Valorización", mediante análisis del nivel de utilización del proyecto y de beneficios adicionales ya tratados, se determinaron (6 Zonas de Beneficio Reflejo, cuyo porcentaje de beneficio es homogéneo para toda la zona y disminuye en la medida que se alejan del proyecto y se tiende a cero cuando se vuelve indiferente su utilización como solución vial.

A partir del "Foco de Valorización", se determinan zonas a diferentes distancias, que disminuirán el valor del beneficio unitario, en función de la distancia, es decir a mayor distancia del foco menor beneficio por metro cuadrado, lo que se puede traducir en una curva descendiente de la forma $B = a\ e^{bx}$ donde B representa el beneficio, a y b son constantes, x, representa la distancia, e = constante en base 10.

El plano de Zonas de Beneficios anexo, muestra las diferentes Zonas, que cubren la distancia total de la zona de citación, desde el foco de valorización, hasta el punto más distante, que es aproximadamente 2.2 kilómetros, donde los valores de plusvalía, tienden a cero.

A partir de la formula anterior evaluamos para los diferentes valores de x (distancia desde el foco de valorización hasta el centro de cada franja), los valores B (beneficio), que al multiplicarlos por su avalúo comercial y por el área de cada predio obtenemos el beneficio total de la zona de citación en pesos.

Tomando como base el beneficio calculado en el foco de Valorización, que se calculo en el 5% del valor comercial de la tierra en la zona de beneficio directa, que para la curva representa el valor de (a) y buscamos un curva con tendencia igual a cero para "x" mayor de dos mil doscientos metros (2.200 mts), frontera más lejana hasta donde se percibe algún beneficio.

Después de realizar los análisis matemáticos correspondientes se encontró que la curva que más se ajusta a estos requerimientos, es la siguiente:

$$B = 7\, e^{-0.00108\, X}$$

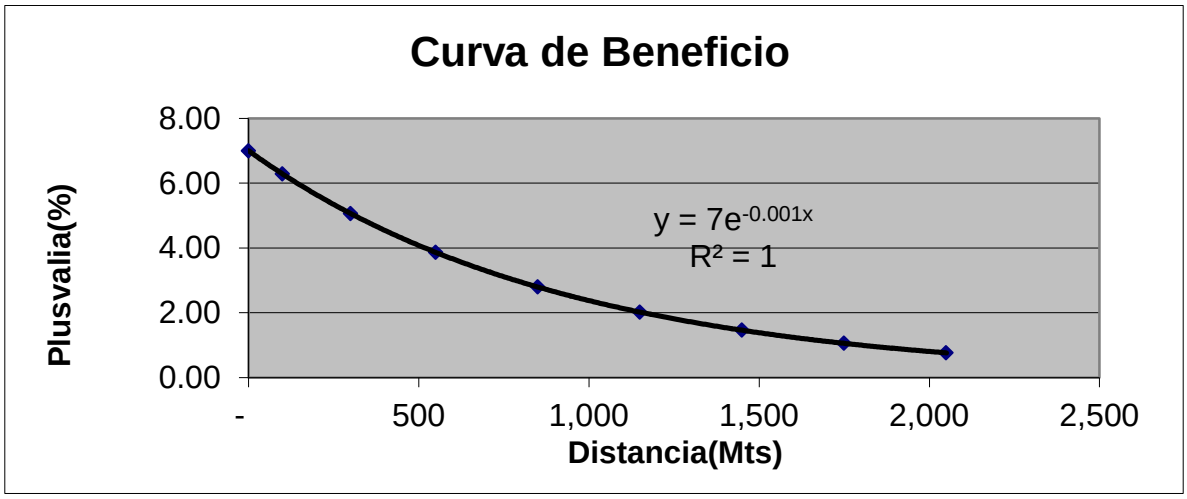
Donde:

Para X = 0 metros a = 7 (valor máximo de plusvalía)

Para X > 2.200 metros B = tiende a cero (Valor mínimo)

Para calcular los diferentes valores de "B", reemplazamos en la formula los diferentes valores de "x", obteniendo los diferentes valores de plusvalía para las diferentes zonas, valores que se pueden apreciar en la gráfica exponencial negativa con tendencia a cero para valores superiores a 2.200 metros. (Figura 73)

Figura 73. Curva de Beneficio Proyecto Neomundo



Fuente: Cálculos Consultoría

Teniendo en cuenta la anterior curva se obtuvieron los siguientes porcentajes de plusvalía para cada zona de acuerdo a la distancia al eje de proyecto.

Tabla 70. Zonas de plusvalía Neomundo

ZONA	PLUSVALÍA (%)
Foco	7
1ª Zona Directa	6,28
2ª Zona Directa	5,06
1ª Zona Refleja	3,86
2ª Zona Refleja	2,8
3ª Zona Refleja	2,02
4ª Zona Refleja	1,46
5ª Zona Refleja	1,06
6ª Zona Refleja	0,76

Fuente: Cálculos Consultoría

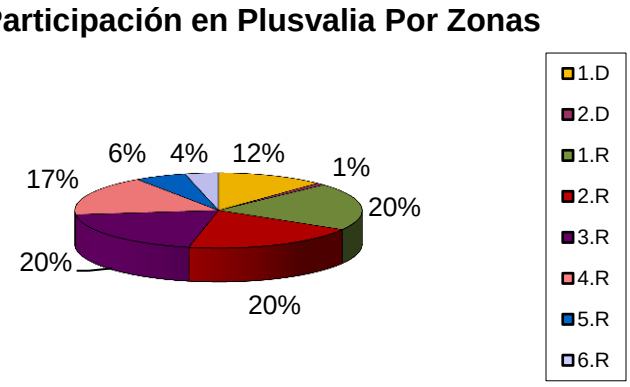
Para obtener el cálculo de la plusvalía total de proyecto, determinamos el beneficio de cada predio de acuerdo al porcentaje a aplicar en cada zona, a partir de su área de terreno y el avalúo comercial por metro cuadrado de acuerdo al siguiente cuadro.

Tabla 71. Calculo De La Plusvalía Generada Por La Construcción Del Intercambiador Vial "NEOMUNDO".

Zona	F. Plusvalía	Predios	Avaluó Comercial (Sin Proyecto)	Avaluó (Con Proyecto)	Plusvalía
1.D	6,28	975	84.352.496.445	89.649.839.045	5.297.342.600
2.D	5,06	516	8.151.720.633	8.564.195.338	412.474.705
1.R	3,86	4.110	230.619.384.198	239.521.237.571	8.901.853.373
2.R	2,80	5.354	308.439.663.021	317.076.001.429	8.636.338.408
3.R	2,02	5.507	429.072.468.678	437.739.666.479	8.667.197.801
4.R	1,46	7.828	515.441.027.163	522.966.396.256	7.525.369.093
5.R	1,06	4.163	238.237.303.689	240.762.566.749	2.525.263.060
6.R	0,76	4.753	216.418.728.018	218.063.525.165	1.644.797.147
Totales		33.206	2.030.732.791.845	2.074.343.428.032	43.610.636.187

Fuente: Cálculos Consultoría

Figura 74. Participación Plusvalía por zonas Neomundo



Fuente: Elaboración Consultoría

La figura 79 muestra la participación en la plusvalía generada por el proyecto en cada una de las zonas, ratificando que las "Zonas Directas" son las que absorben mayor porcentaje de beneficio. Se concluye que la plusvalía total generada por la construcción del "Intercambiador Vial NEOMUNDO" es de Cuarenta y tres mil seiscientos diez millones seiscientos treinta y seis mil ciento ochenta y siete pesos ($ 43.610.636.187), que servirá como base para la evaluación financiera del proyecto, al hacer una comparación contra el monto a distribuir y contra la capacidad de pago de la zona.

3.7.9.5.6.3 Incremento del componente del precio futuro debido a la ejecución del proyecto INTERCAMBIADOR QUEBRADASECA-K15

3.7.9.5.6.3.1 Precio futuro intercambiador QUEBRADASECA-K15

Realizándose un análisis de los factores determinantes del precio de la tierra sin proyecto, se destacan como elementos que generan un mayor valor de la tierra por efecto de la construcción del Intercambiador Vial de AV QUEBRADASECA-DIAGONAL 15, entre otros los siguientes: Mejoramiento de la infraestructura vial, potenciales cambios de uso por densificación en la zona directa de influencia e incremento en la demanda de predios y mejoramiento del entorno (grado de comercialización). Es importante en el momento de realizar la distribución y cálculo de la plusvalía individual de los predios de la zona de influencia, analizar los predios (lotes sin desarrollo) ubicados a lado y lado de la vía por cuanto van a tener un beneficio adicional como lo es la disminución del costo en las obras de urbanismo en futuros proyectos.

La siguiente es la nueva composición de ponderación de factores para determinar el precio de la tierra, luego de tener en cuenta los factores antes mencionados, tomamos como referencia que el precio de la tierra en el foco de valorización para el lote tipo, que es en promedio de $800.000/m^2 como valor máximo. Para determinar la plusvalía generada por el proyecto en este sector de máxima valorización, determinamos los cambios porcentuales en la composición de la tierra de una manera prudente para los factores antes analizados y obtenemos la nueva composición y el nuevo valor de la tierra ahora con proyecto así:

Tabla 72. Foco valorización Intercambiador Avenida quebrada seca –Diagonal 15

Valor metro		**$ 800.000**			
FOCO DE VALORIZACION	**composición actual**		**Beneficio**	**situación con proyecto**	
COMPONENTE DEL VALOR	**%**	**Valor /Metro**	**%**	**Valor /Metro**	**%**
Valor intrínseco de la tierra	10,00%	$ 80.000	0,00%	$ 80.000	9,35%
Infraestructura Vial	20,00%	$ 160.000	3,00%	$ 184.000	21,50%
Usos Actuales y potenciales	25,00%	$ 200.000	0,00%	$ 200.000	23,36%
Servicios Públicos	20,00%	$ 160.000	0,00%	$ 160.000	18,69%
Topografía	10,00%	$ 80.000	0,00%	$ 80.000	9,35%
Grado de comercialización y entorno	15,00%	$ 120.000	4,00%	$ 152.000	17,76%
Total	100,00%	$ 800.000	7,00%	$ 856.000	100,00%
			Plusvalía	107,00%	

Fuente: Cálculos Consultoría

El valor intrínseco del suelo permanece igual.

a) La incidencia de la construcción del intercambiador AVENIDA QUEBRADASECA –K 15 en la infraestructura vial actual de la zona, se refleja en el mejoramiento de las condiciones de acceso desde y hasta los centros de consumo reduciendo los tiempos de desplazamiento, buenas características técnicas, asegurando bajos conflictos viales y dando una mayor fluidez del tráfico automotor por la zona, disminución de los costos de operación y generación de un reordenamiento urbanístico que le dará una mejor utilización al espacio público para uso vehicular y peatonal. Por estos beneficios la composición del precio de la tierra por infraestructura vial se incremento en un 3%.

b) El uso actual del suelo no se incrementó ya que el proyecto en si no genera grandes cambios de uso pues el POT considera para la zona directa de beneficio usos Múltiples Tipo 1 y Comercial Tipo 2. El incremento se debe realmente es a la consolidación de estos usos y la posibilidad futura de cambiar la densidad de la zona. Es importante tener en cuenta al momento de distribuir y asignar plusvalías individuales analizar los predios no consolidados (lotes) aledaños a las vías a ejecutar pues allí se generan beneficios por disminución de costos de urbanismo. Para este análisis no se considero el incremento por los cambios de uso y disminución por costos de urbanismo ya que se debe aplicar de manera puntual al momento de realizar la distribución de contribuciones.

c) La demanda y comercialización (venta y arriendo) de predios se incremento en un 4%, pues la construcción del intercambiador permitirá rápidos y grandes desplazamientos vehiculares desde y hasta la zona, aumentando la demanda de vivienda en el sector y por ende facilidad en su comercialización.

3.7.9.5.6.3.2 Determinación del incremento del valor de la tierra debido al proyecto de construcción del intercambiador Vial QUEBRADASECA –K15

Con base en los incrementos de cada componente del precio actual de la tierra, la determinación de zonas de beneficio de acuerdo al grado de absorción de los mismos (Ver plano de Zonas de Beneficio) en forma individual y caracterizada por la situación actual de cada zona con respecto a la localización del proyecto, los avalúos comerciales actuales, se obtienen los posibles nuevos valores de la tierra gracias a la incidencia directa del proyecto, cuya diferencia o incremento con el precio “Sin Proyecto” corresponde a la PLUSVALIA esperada por la construcción del **Intercambiador vial “QUEBRADASECA –K15”.**

Analizadas las obras a ejecutar, se tomo como la zona donde se capitalizaran los mayores beneficios (2 Zonas de Beneficio Directo) por la ejecución del proyecto, que corresponde a las zonas colindantes con las obras. A partir de esta zona también llamada "Foco de Valorización", mediante análisis del nivel de utilización del proyecto y de beneficios adicionales ya tratados, se determinaron 6 Zonas de Beneficio Reflejo, cuyo porcentaje de beneficio es homogéneo para toda la zona y disminuye en la medida que se alejan del proyecto y se tiende a cero cuando se vuelve indiferente su utilización como solución vial.

A partir del "Foco de Valorización", se determinan zonas a diferentes distancias, que disminuirán el valor del beneficio unitario, en función de la distancia, es decir a mayor distancia del foco menor beneficio por metro cuadrado, lo que se puede traducir en una curva descendiente de la forma $B = a\ e^{bx}$ donde B representa el beneficio, a y b son constantes, x, representa la distancia, e = constante en base 10.

El plano de Zonas de Beneficios anexo, muestra las diferentes Zonas, que cubren la distancia total de la zona de citación, desde el foco de valorización, hasta el punto más distante, que es aproximadamente 2.2 kilómetros, donde los valores de plusvalía, tienden a cero.

A partir de la formula anterior evaluamos para los diferentes valores de x (distancia desde el foco de valorización hasta el centro de cada franja), los valores B (beneficio), que al multiplicarlos por su avalúo comercial y por el área de cada predio obtenemos el beneficio total de la zona de citación en pesos.

Tomando como base el beneficio calculado en el foco de Valorización, que se calculo en el 7% del valor comercial de la tierra en la zona de beneficio directa, que para la curva representa el valor de (a) y buscamos un curva con tendencia igual a cero para "x" mayor de dos mil doscientos metros (2.200 mts), frontera más lejana hasta donde se percibe algún beneficio.

Después de realizar los análisis matemáticos correspondientes se encontró que la curva que más se ajusta a estos requerimientos, es la siguiente:

$B = 7\ e^{-0.00108\ X}$

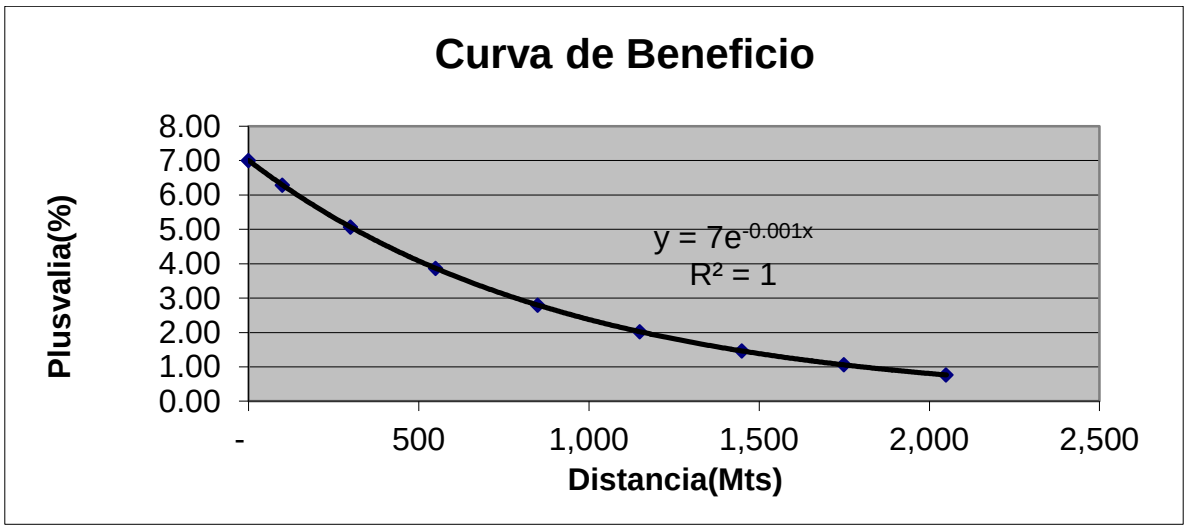
Donde:

Para X = 0 metros a = 7 (valor máximo de plusvalía)

Para X > 2.200 metros B = tiende a cero (Valor mínimo)

Para calcular los diferentes valores de “B”, reemplazamos en la formula los diferentes valores de “x”, obteniendo los diferentes valores de plusvalía para las diferentes zonas, valores que se pueden apreciar en la gráfica exponencial negativa con tendencia a cero para valores superiores a 2.200 metros. (Figura 75)

Figura 75. Curva de Beneficio Proyecto Quebrada seca- K15



Fuente: Cálculos Consultoría

Teniendo en cuenta la anterior curva se obtuvieron los siguientes porcentajes de plusvalía para cada zona de acuerdo a la distancia al eje de proyecto.

Tabla 73. Zonas Plusvalía Quebrada seca- K 15

ZONA	PLUSVALÍA (%)
Foco	7
1ª Zona Directa	6,28
2ª Zona Directa	5,06
1ª Zona Refleja	3,86
2ª Zona Refleja	2,8
3ª Zona Refleja	2,02
4ª Zona Refleja	1,46
5ª Zona Refleja	1,06
6ª Zona Refleja	0,76

Fuente: cálculos consultoría

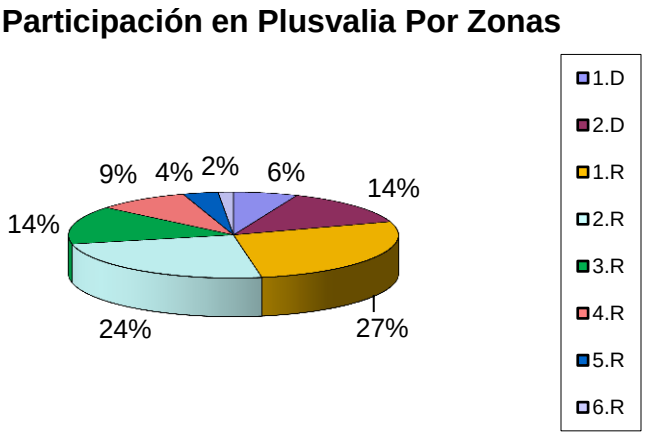
Para obtener el cálculo de la plusvalía total de proyecto, determinamos el beneficio de cada predio de acuerdo al porcentaje a aplicar en cada zona, a partir de su área de terreno y el avalúo comercial por metro cuadrado de acuerdo al siguiente cuadro.

Tabla 74. Calculo De La Plusvalía Generada Por La Construcción Del Intercambiador Vial QUEBRADASECA –K15.

Zona	F. Plusvalía	Predios	Avaluó Comercial (Sin Proyecto)	Avaluó (Con Proyecto)	Plusvalía
1.D	6,28	491	56.535.333.750	60.085.745.482	3.550.411.732
2.D	5,06	3.440	152.918.964.450	160.656.690.277	7.737.725.827
1.R	3,86	7.091	398.312.032.230	413.686.861.883	15.374.829.653
2.R	2,80	7.531	490.311.770.130	504.040.507.493	13.728.737.363
3.R	2,02	7.623	402.533.666.640	410.664.837.665	8.131.171.025
4.R	1,46	6.204	350.087.942.424	355.199.223.982	5.111.281.558
5.R	1,06	3.841	184.157.999.550	186.110.026.887	1.952.027.337
6.R	0,76	4.015	110.982.798.675	111.826.348.445	843.549.770
Totales		40.236	2.145.840.507.849	2.202.270.242.114	56.429.734.265

Fuente: Cálculos Consultoría

Figura 76. Participación plusvalía Quebrada seca- K15



Fuente: Cálculos Consultoría

La figura 81 muestra la participación en la plusvalía generada por el proyecto en cada una de las zonas, ratificando que las "Zonas Directas" son las que absorben mayor porcentaje de beneficio. Se concluye que la plusvalía total generada por la construcción del "Intercambiador Vial **AVENIDA QUEBRADASECA –K15.**" es de cincuenta y seis mil cuatrocientos veintinueve millones setecientos treinta y cuatro mil doscientos sesenta y cinco pesos ($ 56.429.734.265), que servirá como base para la evaluación financiera del proyecto, al hacer una comparación contra el monto a distribuir y contra la capacidad de pago de la zona.

3.7.9.5.6.4 Determinación del Incremento del valor de la tierra debido al proyecto vial calle 54-56, conexión sector oriente- occidente, occidente - oriente

3.7.9.5.6.4.1 Precio futuro proyecto vial calle 54-56, conexión sector oriente-occidente, occidente - oriente

Realizándose un análisis de los factores determinantes del precio de la tierra sin proyecto, se destacan como elementos que generan un mayor valor de la tierra por efecto de la construcción del conjunto de obras entre otros los siguientes: Mejoramiento de la infraestructura vial, potenciales cambios de uso por densificación e incremento en la demanda de predios (Grado de Comercialización). Es importante en el momento de realizar la distribución y cálculo de la plusvalía individual de los predios de la zona de citación, analizar los predios (lotes sin desarrollo) ubicados a lado y lado de la vía por cuanto van a tener un beneficio adicional como lo es la disminución del costo en las obras de urbanismo en futuros proyectos.

La siguiente es la nueva composición de ponderación de factores para determinar el precio de la tierra, luego de tener en cuenta los factores antes mencionados, tomamos como referencia que el precio de la tierra en el foco de valorización para el lote tipo, que es en promedio de $1.250.000/$m^2$ como valor máximo. Para determinar la plusvalía generada por los proyectos a ejecutar en este sector de máxima valorización, determinamos los cambios porcentuales en la composición de la tierra de una manera prudente para los factores antes analizados y obtenemos la nueva composición y el nuevo valor de la tierra ahora con proyecto así:

Tabla 75. Foco Valorización proyecto vial calle 54-56, conexión sector oriente- occidente, occidente - oriente

Valor metro		**$ 1.250.000**			
FOCO DE VALORIZACION	**composición actual**		**Beneficio**	**situación con proyecto**	
COMPONENTE DEL VALOR	**%**	**Valor /Metro**	**%**	**Valor /Metro**	**%**
Valor intrínseco de la tierra	10,00%	$ 125.000	0,00%	$ 125.000	9,35%
Infraestructura Vial	20,00%	$ 250.000	3,00%	$ 287.500	21,50%
Usos Actuales y potenciales	25,00%	$ 312.500	0,00%	$ 312.500	23,36%
Servicios Públicos	20,00%	$ 250.000	0,00%	$ 250.000	18,69%
Topografía	10,00%	$ 125.000	0,00%	$ 125.000	9,35%
Grado de comercialización y entorno	15,00%	$ 187.500	4,00%	$ 237.500	17,76%
Total	100,00%	$ 1.250.000	7,00%	$ 1.337.500	100,00%
			Plusvalía	107,00%	

Fuente: Cálculos Consultoría

a) El valor intrínseco del suelo permanece igual.

b) El valor intrínseco del suelo permanece igual.

c) La incidencia de la construcción del proyecto vial calle 54-56, conexión sector oriente- occidente, occidente - oriente en la infraestructura vial actual de la zona, se refleja en el mejoramiento de las condiciones de acceso desde y hasta los centros de consumo reduciendo los tiempos de desplazamiento, posibilidad de una vía alterna y rápida de entrada y salida al Occidente, Oriente y sur de la ciudad, de buenas características técnicas, asegurando bajos conflictos viales y dando una mayor fluidez del tráfico automotor por la zona, disminución de los costos de operación y generación de un reordenamiento urbanístico que le dará una mejor utilización al espacio público para uso vehicular y peatonal. Por estos beneficios la composición del precio de la tierra por infraestructura vial se incremento en un 3%.

d) El uso actual del suelo no se incrementó ya que el proyecto en si no genera grandes cambios de uso pues el POT considera para la zona directa de beneficio usos Comercial Tipo 1, Residenciales y Múltiples Tipo I. El incremento se debe realmente es a la consolidación de estos usos y la posibilidad futura de cambiar la densidad de la zona.

e) La demanda y comercialización (venta y arriendo) de predios se incremento en un 4%, pues la construcción de las obras permitirá rápidos y grandes desplazamientos vehiculares desde y hasta las zonas conectadas, aumentando la demanda de vivienda en el sector y por ende facilidad en su comercialización.

3.7.9.5.6.4.2 Determinación del incremento del valor de la tierra debido al proyecto vial calle 54-56, conexión sector oriente- occidente, occidente - oriente

Con base en los incrementos de cada componente del precio actual de la tierra, la determinación de zonas de beneficio de acuerdo al grado de absorción de los mismos (Ver plano de Zonas de Beneficio) en forma individual y caracterizada por la situación actual de cada zona con respecto a la localización del proyecto, los avalúos comerciales actuales, se obtienen los posibles nuevos valores de la tierra gracias a la incidencia directa del proyecto, cuya diferencia o incremento con el precio "Sin Proyecto" corresponde a la PLUSVALÍA esperada por la construcción del proyecto vial calle 54-56, conexión sector oriente- occidente, occidente - oriente**.**

Analizadas las obras a ejecutar, se tomo como la zona donde se capitalizaran los mayores beneficios (2 Zonas de Beneficio Directo) por la ejecución del proyecto, que corresponde a las zonas colindantes con las obras. A partir de esta zona también llamada "Foco de Valorización", mediante análisis del nivel de utilización del proyecto y de beneficios adicionales ya tratados, se determinaron 5 Zonas de Beneficio Reflejo, cuyo porcentaje de beneficio es homogéneo para toda la zona y disminuye en la medida que se alejan del proyecto y se tiende a cero cuando se vuelve indiferente su utilización como solución vial.

A partir del "Foco de Valorización", se determinan zonas a diferentes distancias, que disminuirán el valor del beneficio unitario, en función de la distancia, es decir a mayor distancia del foco menor beneficio por metro cuadrado, lo que se puede traducir en una curva descendiente de la forma $B = a\ e^{bx}$ donde B representa el beneficio, a y b son constantes, x, representa la distancia, e = constante en base 10.

El plano de Zonas de Beneficios anexo, muestra las diferentes Zonas, que cubren la distancia total de la zona de citación, desde el foco de valorización, hasta el punto más distante, que es aproximadamente 1.9 kilómetros, donde los valores de plusvalía, tienden a cero.

A partir de la formula anterior evaluamos para los diferentes valores de x (distancia desde el foco de valorización hasta el centro de cada franja), los valores B (beneficio), que al multiplicarlos por su avalúo comercial y por el área de cada predio obtenemos el beneficio total de la zona de citación en pesos.

Tomando como base el beneficio calculado en el foco de Valorización, que se calculo en el 7% del valor comercial de la tierra en la zona de beneficio directa, que para la curva representa el valor de (a) y buscamos un curva con tendencia igual a cero para "x" mayor de mil Novecientos metros (1.900 mts), frontera más lejana hasta donde se percibe algún beneficio.

Después de realizar los análisis matemáticos correspondientes se encontró que la curva que más se ajusta a estos requerimientos, es la siguiente:

$$B = 7\, e^{-0.00108X}$$

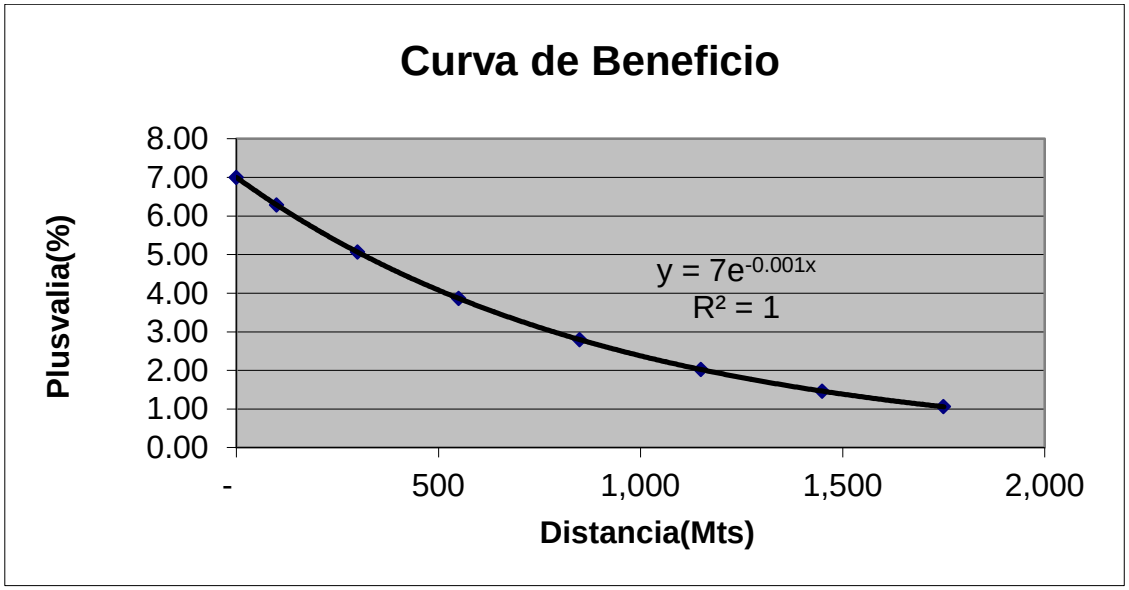
Donde:

Para X = 0 metros a = 7 (valor máximo de plusvalía)

Para X > 1.900 metros B = tiende a cero (Valor mínimo)

Para calcular los diferentes valores de "B", reemplazamos en la formula los diferentes valores de "x", obteniendo los diferentes valores de plusvalía para las diferentes zonas, valores que se pueden apreciar en la gráfica exponencial negativa con tendencia a cero para valores superiores a 1.900 metros.

Figura 77. Curva de Beneficio proyecto vial calle 54-56, conexión sector oriente-occidente, occidente - oriente



Fuente: Cálculos Consultoría

Teniendo en cuenta la anterior curva se obtuvieron los siguientes porcentajes de plusvalía para cada zona de acuerdo a la distancia al eje de proyecto.

Tabla 76. Zonas Plusvalía proyecto vial calle 54-56, conexión sector oriente-occidente, occidente - oriente

ZONA	PLUSVALIA %
FOCO	7
1ª Zona Directa	6,28
2ª Zona Directa	5,06
1ª Zona Refleja	3,86
2ª Zona Refleja	2,8
3ª Zona Refleja	2,02
4ª Zona Refleja	1,46
5ª Zona Refleja	1,06

Fuente: Cálculos Consultoría

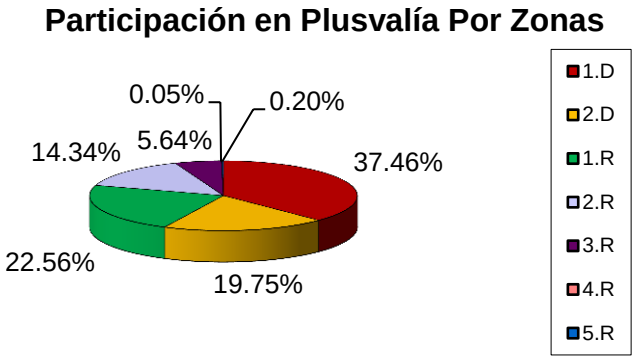
Para obtener el cálculo de la plusvalía total de proyecto, determinamos el beneficio de cada predio de acuerdo al porcentaje a aplicar en cada zona, a partir de su área de terreno y el avalúo comercial por metro cuadrado de acuerdo al siguiente cuadro.

Tabla 77. Calculo De La Plusvalía Generada Por La Construcción proyecto vial calle 54-56, conexión sector oriente- occidente, occidente - oriente.

Zona	F. Plusvalía	Predios	Avaluó Comercial (Sin Proyecto)	Avaluó (Con Proyecto)	Plusvalía
1.D	6,28	10.321	718.675.124.643	763.807.968.357	45.132.843.714
2.D	5,06	8.284	470.315.865.789	494.113.790.980	23.797.925.191
1.R	3,86	14.805	704.124.588.069	731.303.657.763	27.179.069.694
2.R	2,80	10.701	617.071.262.004	634.349.257.170	17.277.995.166
3.R	2,02	6.875	336.559.171.716	343.357.671.551	6.798.499.835
4.R	1,46	331	3.988.164.600	4.046.390.671	58.226.071
5.R	1,06	1.592	22.734.213.822	22.975.185.263	240.971.441
Totales		52.909	2.873.468.390.643	2.993.953.921.755	120.485.531.112

Fuente: Cálculos Consultoría

Figura 78. Participación Plusvalía proyecto vial calle 54-56, conexión sector oriente- occidente, occidente - oriente



Fuente: Cálculos Consultoría

La figura 83 muestra la participación en la plusvalía generada por el proyecto en cada una de las zonas, ratificando que las “Zonas Directas” son las que absorben mayor porcentaje de beneficio. Se concluye que la plusvalía total generada por la construcción del

"proyecto vial calle 54-56, conexión sector oriente- occidente, occidente - oriente" es de ciento veinte mil cuatrocientos ochenta y cinco millones quinientos treinta y un mil ciento doce seis pesos ($120.485.531.112), que servirá como base para la evaluación financiera del proyecto, al hacer una comparación contra el monto a distribuir y contra la capacidad de pago de la zona.

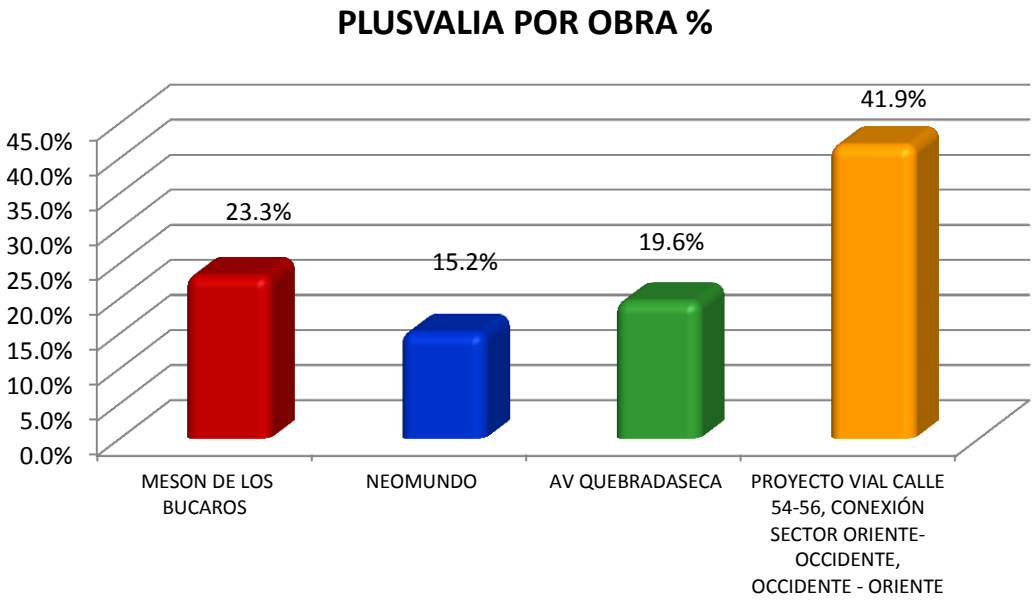
3.7.9.5.7 Plusvalía total generada por la construcción de las obras que hacen parte del proyecto Plan vial Bucaramanga Competitiva para el mejoramiento de la movilidad

Tabla 78. Plusvalía Total Proyectos

OBRA	PLUSVALIA $	PARTICIPACION %
MESON DE LOS BUCAROS	$ 66.956.591.260	23,3%
NEOMUNDO	$ 43.610.636.187	15,2%
AV QUEBRADASECA	$ 56.429.734.265	19,6%
PROYECTO VIAL CALLE 54-56, CONEXIÓN SECTOR ORIENTE-OCCIDENTE, OCCIDENTE - ORIENTE	$ 120.485.531.112	41,9%
TOTAL PLUSVALIA GENERADA	$ 287.482.492.824	100%

Fuente: Cálculos Consultoría

Figura 79. Porcentaje Plusvalía por Obras



Fuente: Cálculos Consultoría

Se concluye que la plusvalía total generada por la construcción de Las obras que hacen parte del proyecto "Plan vial Bucaramanga Competitiva para el mejoramiento de la movilidad " es de Doscientos treinta y cinco mil ochocientos noventa y siete millones cuatrocientos mil quinientos dieciocho pesos **($ 287.482.492.824)**, que servirá como base para la evaluación financiera del proyecto, al hacer una comparación contra el monto a distribuir y contra la capacidad de pago de la zona.

3.7.10 MONTO DISTRIBUIBLE

3.7.10.1 Definición.

Para la determinación del costo es necesario que la obra ya se encuentre construida o que los proyectos estén elaborados y definidos en su totalidad.

En el primero de los casos, el costo se fija mediante la liquidación de todas las inversiones efectuadas, en el segundo, debe acudirse a la elaboración del presupuesto de inversiones, siguiendo los sistemas y criterios aplicables en la preparación de presupuestos de toda obra de ingeniería. En ambos casos debe llegarse a la conclusión de una cifra básica para los trabajos de distribución. De conformidad con el artículo 9 del decreto legislativo 1604 de 1966, para liquidar la contribución de valorización se tendrá como base impositiva el costo de la respectiva obra, dentro de los límites del beneficio que ella produzca a los inmuebles que han de ser gravados, entendiéndose por costo todas las inversiones que la obra requiera, adicionadas con un porcentaje prudencial para imprevistos y hasta un treinta por ciento (30%) mas para gastos de distribución y recaudación de las contribuciones. La disposición legal trascrita es aplacible para la fijación de los costos, tanto cuando la obra aun no se ha ejecutado, en que se procede con base en un presupuesto de inversiones, incluyendo un porcentaje para imprevistos, como cuando ya la obra construida y entonces, como es de evidente lógica, no habrá lugar a ningún porcentaje adicional para imprevistos. Siendo los costos de la obra y sus porcentajes adicionales para imprevistos y administración, la cuantía máxima de una distribución, no se puede falsear los datos para tratar de liquidar mayores contribuciones, por cuanto se incurriría en violación de la ley. Los presupuestos o los cuadros de costos, según corresponde, deben ser ciertos, exactos y comprobables.

Puede incluirse dentro de los costos de una obra, base de una distribución de contribuciones los gastos financieros que actualmente representan partidas muy considerables en las inversiones de las obras y que principalmente están constituidos por los intereses que la entidad pública debe pagar a causa de los prestamos que obtengan para financiar su construcción como complemento de los recaudos de contribuciones.

Al concretar las obras que se financian con la contribución de valorización, hay que definir previamente si las cuotas de pago en los plazos que han de concederse a los contribuyentes, están de acuerdo en el tiempo con las cuantías de inversión previstas para las distintas etapas. De ser así, la entidad pública atenderá las inversiones con el producto del recaudo de las contribuciones y no habrá lugar a incluir partida de intereses por crédito dentro del costo de la obra.

En caso de que los contribuyentes no pagaren oportunamente y la entidad pública se viera obligada a recurrir a soluciones de crédito, los recargos o intereses de mora que aquellos tendrían que pagar, servirían a la entidad ejecutora de la obra, para compensar los intereses de su endeudamiento ocasional. Pero, si a los contribuyentes se les conceden plazos generales para el pago que por su amplitud van más allá de la programación de inversiones, habrá descompensación entre ingresos y gastos, que debe suplirse con obtención de créditos, cuyos respectivos intereses son individualmente parte de los costos de la inversión y han de incluirse dentro del monto distribuible, a cobrarse por separado como intereses de financiación a cargo de los propietarios que utilicen los plazos para el pago. Si la distribución de contribuciones se hace después de ejecutada la obra, todos los intereses pagados por créditos adquiridos para su construcción deben incluirse en el cuadro de costos, por constituir gastos financieros de la obra.

El monto distribuible es el valor que los contribuyentes beneficiados directamente deben retribuir al Estado, por las obras que hacen parte del proyecto Plan vial Bucaramanga Competitiva para el mejoramiento de la movilidad. El monto distribuible está determinado por tres criterios, a saber:

1. Costo total de la obra
2. Beneficios a los predios o plusvalía
3. Capacidad contributiva de los propietarios

3.7.10.2 Costos totales de la construcción de las obras viales proyectos del "Plan vial Bucaramanga Competitiva para el mejoramiento de la movilidad "

Para el cálculo del costo de las inversiones requeridas para que el proyecto, se tendrá en cuenta, además de los precios actuales, los probables reajustes que estos sufrieran en el transcurso del plazo que se determine para la completa realización del mismo.

El Proyecto de construcción de los proyectos del "Plan vial Bucaramanga Competitiva para el mejoramiento de la movilidad", presentan el siguiente componente de costos a tenerse en cuenta para la distribución:

- Total costos de Construcción y mitigación impacto ambiental.
- Costos Interventoría técnica y administrativa
- Adquisición de predios
- Administración y recaudo

- Imprevistos de recaudo

Tabla 79 Costos totales de la construcción de las obras viales intercambiador vial MESON DE LOS BUCAROS

DETALLE	VALOR
Costos Directos	$ 35.370.662.688
36% AIU	$ 12.733.438.568
Compra de predios	$ 6.490.000.000
Interventoria	$ 2.405.205.063
Plan Manejo de Trafico	$ 600.000.000
TOTAL COSTOS	**$ 57.599.306.319**

Fuente: Cálculos Consultoría

Tabla 80 Costos totales de la construcción de las obras viales intercambiador vial NEOMUNDO

DETALLE	VALOR
Costos Directos	$ 27.743.699.856
36% AIU	$ 9.987.731.948
Compra de predios	$ 500.000.000
Interventoria	$ 1.880.571.590
Plan Manejo de Trafico	$ 600.000.000
TOTAL COSTOS	**$ 40.712.003.394**

Fuente: Cálculos Consultoría

Tabla 81 Costos totales de la construcción de las obras viales "Intercambiador Vial de AVENIDA QUEBRASASECA- DIGONAL 15"

DETALLE	VALOR
Alcantarillado	$ 7.157.914.796
Costos Directos	$ 23.285.495.381
36% AIU	$ 10.959.627.664
Compra de predios	$ 11.500.000.000
Interventoria	$ 2.070.151.892
Plan Manejo de Trafico	$ 600.000.000
TOTAL COSTOS	**$ 55.573.189.733**

Fuente: Cálculos Consultoría

Tabla 82 Costos totales de la construcción de "Proyecto vial calle 54-56, conexión sector oriente- occidente, occidente - oriente "

DETALLE	VALOR
Costos Directos	$ 52.147.058.824
36% AIU	$ 18.772.941.176
Compra de predios	$ 30.782.000.000
Interventoria	$ 3.546.000.000
Plan Manejo de Trafico	$ 1.500.000.000
TOTAL COSTOS	**$ 106.748.000.000**

Fuente: Cálculos Consultoría

3.7.10.8 Resumen de costos.

Así, teniendo en cuenta todos los ítems que comprenden el valor total final de las obras, el costo de las inversiones para la construcción de "Intercambiador mesón de los Búcaros" , "Intercambiador Vial Neomundo" , " Intercambiador avenida Quebradaseca – k 15 y el proyecto vial calle 54-56, conexión sector oriente- occidente, occidente - oriente, para el presente estudio de pre-factibilidad asciende a la suma de:

Tabla 83 Costos Del Proyecto

VALOR TOTAL DEL PROYECTO MESON	$ 57.599.306.319,00
VALOR TOTAL DEL PROYECTO NEOMUNDO	$ 40.712.003.394,00
VALOR TOTAL DEL PROYECTO AVENIDA QUEBRADASECA	$ 55.573.189.733,00
VALOR TOTAL DEL PROYECTO CALLE 56-53	$ 106.748.000.000
COSTO TOTAL (C)	**$ 260.632.499.446,00**
(-) APORTES DEL MUNICIPIO	**43.000.000.000,00**
COSTO TOTAL (C)	**217.632.499.446,00**

Fuente: Cálculos Consultoría

3.7.11 EVALUACION ECONOMICA DEL PROYECTO.

3.7.11.1 Relación Beneficio – Costo

La relación beneficio /costo usada con frecuencia en el análisis económico de cualquier proyecto, se basa en la conveniencia que puede existir para una comunidad o región la construcción de una obra de interés público. Este cociente se ha definido como la relación entre el valor presente de los beneficios del proyecto y el *v*alor de los costos de la obra; en términos generales, después de impuestos, se definen los beneficios como el flujo de caja neto y los costos como las inversiones netas propias de la obra. Si el proyecto es factible, la relación B/C debe ser mayor a la unidad.

Este indicador de la rentabilidad de un Proyecto de inversión es la relación beneficio – costo o (RBC).

RBC = VPB / VPC

Donde:

VPB = Valor presente de los beneficios brutos

VPC = Valor presente de los costos brutos

Nótese que la RBC, al igual que el VPN, es una función de la tasa de interés de oportunidad.

El criterio para la toma de decisiones con base en la RBC es el siguiente:

Si RBC > 1, se acepta el proyecto. (El valor presente de los beneficios es mayor que el de los costos)

Si RBC < 1, se rechaza el proyecto. (El valor presente de los beneficios es menor que el de los costos)

Si RBC = 1, es indiferente realizar o rechazar el proyecto. (Los beneficios netos apenas compensan los costos de oportunidad del dinero).

3.7.11.1.1 Beneficio

Tabla 84 Beneficio Total = Beneficio Mesón de los Búcaros + Beneficio Neomundo + Beneficio AV Quebradaseca + Beneficio proyecto vial calle 54-56, conexión sector oriente- occidente, occidente - oriente

BENEFICIOS POR OBRA	
BENEFICIOS MESON DE LOS BUCAROS	$ 66.956.591.260
BENEFICIOS NEOMUNDO	$ 43.610.636.187
BENEFICIOS AV QUEBRADASECA	$ 56.429.734.265
BENEFICIOS PROYECTO VIAL CALLE 54-56, CONEXIÓN SECTOR ORIENTE- OCCIDENTE, OCCIDENTE - ORIENTE	$ 120.485.531.112
BENEFICIO TOTAL	$ 287.482.492.824

Fuente: Cálculos Consultoría

Beneficio Total Generado por la Obra

3.7.11.1 .2 Costos

Costo Total = Costo Total mesón de los Búcaros + Costo Total Neomundo +Costo Total avenida Quebradaseca Diagonal 15 + Costo Total Solución vial C 56-C53

VALOR TOTAL DEL PROYECTO MESON	$ 57.599.306.319,00
VALOR TOTAL DEL PROYECTO NEOMUNDO	$ 40.712.003.394,00
VALOR TOTAL DEL PROYECTO AVENIDA QUEBRADASECA	$ 55.573.189.733,00
VALOR TOTAL DEL PROYECTO CALLE 56-53	$ 106.748.000.000
COSTO TOTAL (C)	**$ 260.632.499.446,00**
(-) APORTES DEL MUNICIPIO	**43.000.000.000,00**
COSTO TOTAL (C)	**217.632.499.446,00**

Fuente: Cálculos Consultoría

Costo Total de los Proyectos

Relación B/C ⇒ 1.321

Lo que significa que es viable la construcción de las obras: "Intercambiador mesón de los Búcaros", "Intercambiador Vial Neomundo" , " Intercambiador avenida Quebradaseca – k 15 y el proyecto vial calle 54-56, conexión sector oriente- occidente, occidente - oriente" por cuanto produce beneficios económicos a los contribuyentes. Es importante analizar con mayor profundidad esta relación en el momento determinar el monto definitivo a distribuir.

3.7.11.2 Evaluación de La Relación Capacidad De Pago/Costo.

Igualmente se hace necesario evaluar la relación Capacidad de pago / Costo para determinar la viabilidad del proyecto.

Para el proyecto de construcción del los intercambiadores viales de" MESON DE LOS BUCAROS, "NEOMUNDO", AV QUEBRADASECA y "Proyecto vial calle 54-56, conexión sector oriente- occidente, occidente - oriente" se tienen los siguientes cálculos:

3.7.11.3 Capacidad de Pago (Uso Residencial + Otros usos)

USO	CAPACIDAD TOTAL/AÑO	CAPACIDAD TOTAL 5 AÑOS
RESIDENCIAL	$ 23.707.167.216	$ 118.535.836.080
SERVICIOS	$ 6.116.543.672	$ 30.582.718.358
INDUSTRIAL	$ 4.922.505.359	$ 24.612.526.794
COMERCIAL	$ 17.644.674.533	$ 88.223.372.667
FINANCIERO	$ 218.644.850	$ 1.093.224.249
EDUCACION	$ 10.263.474	$ 51.317.370
LOTES	$ 1.160.092.405	$ 5.800.462.024
TOTAL	**$ 53.779.891.509**	**$ 268.899.457.543**

Fuente: Cálculos Consultoría

Capacidad de Pago Uso Residencial y Otros Usos

Capacidad de pago total (K) : **$ 268.899.457.543**

3.7.11.4 Costos

Costo Total = Costo Total Mesón de los Búcaros + Costo Total Neomundo + Costo Total Avenida Quebradaseca- K 15 + Costo Total proyecto vial calle 54-56, conexión sector oriente- occidente, occidente - oriente

VALOR TOTAL DEL PROYECTO MESON	$ 57.599.306.319,00
VALOR TOTAL DEL PROYECTO NEOMUNDO	$ 40.712.003.394,00
VALOR TOTAL DEL PROYECTO AVENIDA QUEBRADASECA	$ 55.573.189.733,00
VALOR TOTAL DEL PROYECTO CALLE 56-53	$ 106.748.000.000
COSTO TOTAL (C)	**$ 260.632.499.446,00**
(-) APORTES DEL MUNICIPIO	**43.000.000.000,00**
COSTO TOTAL (C)	**217.632.499.446,00**

Fuente: Cálculos Consultoría

Costos Intercambiadores Viales

Relación K/C ⇒ 1,236

Existe una suficiente capacidad de pago en la zona de influencia para atender el pago de la contribución de valorización, relación que confirma la viabilidad económica del proyecto.

3.8 SOCIALIZACIÓN DE LOS PROYECTOS ANTE LA COMUNIDAD

Es factor fundamental, en el desarrollo de los procesos de financiación de obras por el sistema de la Contribución por Valorización, contar desde el inicio del proceso, con la participación de la comunidad, entendida en esta como las Juntas Administradoras locales, juntas de acción comunal, organismos de representación popular, gremios, y demás organizaciones sociales, que tengan interés en participar y conocer el proyecto.

Esta epata de socialización de los proyectos por este sistema, es de gran importancia por cuanto se evita la especulación por parte de los opositores, y beneficiara la ejecución en la medida en que el conocimiento de los propietarios beneficiados con el proyecto, de sus costos y alcances, permite una participación en el proceso como a su vez de un recaudo de recurso en forma rápida.

3.8.1 ALCANCE SOCIALIZACIÓN DE LOS PROYECTOS ANTE LA COMUNIDAD.

Este actividad se propone desarrollar a través de diferentes foros, o eventos que organice la administración municipal de Bucaramanga, como gestora del proyecto, para lo cual la Universidad Industrial de Santander, prestara todos los soportes técnicos y tecnológicos, necesarios para adelantar el acompañamiento correspondiente, en los diferentes escenarios que la administración considere convenientes y necesarios para la ambientación de los mismos.

Esta etapa permite a la comunidad, conocer toda la información tanto técnica, entendida esta como los aspectos específicos de los proyectos, como a su vez de los alcances y costos que pueden representar, los beneficios que generan tanto para sus inmuebles como para el desarrollo y bienestar de la comunidad.

3.8.2 METODOLOGÍA

Esta actividad será liderada por la administración municipal, la Universidad Industrial de Santander, prestara su apoyo, para acompañar y sustentar en los diferentes escenarios los aspectos técnicos del proyecto o los proyectos, y resolverá todas las inquietudes que se presenten en el desarrollo de la ambientación de los mismos.

Se buscara, que el conocimiento de los proyectos sea trasmita en los diferentes espacios, tales como académicos, gremiales, comunitarios, de tal forma que se presente una integración del total de la comunidad a favor de los mismos.

3.9 ELABORACIÓN Y SUSTENTACIÓN DEL PROYECTO DE ACUERDO PARA LA DECRETACIÓN DE LAS OBRAS POR EL SISTEMA DE VALORIZACIÓN.

Una vez realizado el estudio de prefactibilidad, el cual incluye entre otros aspectos, la descripción General del Proyecto, extensión y características generales, antecedentes e importancia de las vías, determinación y definición de la Zona de citación, determinar cualitativa y cuantitativamente los parámetros aplicados para obtener la zona de citación, estudio físico y socio económico de la zona de citación, la clasificación socio-económica de los predios localizados en la zona de citación, determinación de beneficio para los propietarios de los predios que se encuentran dentro del área de citación, entre otros, se presentará a consideración del Honorable concejo de Bucaramanga, para dar el trámite de decretación por el sistema de la contribución por valorización, la ejecución de las obras que determine el convenio con la UIS, las cuáles se deben ejecutar para desarrollar el plan de Movilidad de la ciudad.

3.9.1 ALCANCE DE LA ELABORACIÓN Y SUSTENTACIÓN DEL PROYECTO DE ACUERDO PARA LA DECRETACIÓN DE LAS OBRAS POR EL SISTEMA DE VALORIZACIÓN.

Una vez cursada las diferentes etapas tanto normativas, con la expedición del estatuto de Valorización y la conformación de la oficina de Valorización Municipal, como técnicas, a través de la realización del estudio de prefactibilidad, en el cual se detallan los proyectos, se cuantifican los beneficios, se determinan la capacitad de pago, se define el monto total de los costos de inversión del o los proyectos en estudio, y se confrontan los beneficios generados frente a la capacidad de pago de los propietarios y/o poseedores de inmuebles, contrastados con el valor de la inversión.

Realizada esta evaluación, se hace necesario presentar al Honorable concejo municipal el proyecto de acuerdo, mediante el cual se señalan las obras o proyectos susceptibles de financiar total o parcialmente con la contribución de valorización, ordena la realización de los estudios definitivos de la obra y convoca a los propietarios y poseedores de los inmuebles de la zona de citación a declarar sus inmuebles y a elegir la Junta de Representantes, además contendrá

3.9.2 METODOLOGÍA

Se elabora una propuesta de acuerdo Municipal, en la cual se contempla todos los considerandos y soportes técnicos necesarios, para la realización de la decretación por parte del honorable concejo municipal, de las obras a ser financiadas por la contribución por valorización en el Municipio de Bucaramanga.

3.10 ELABORACIÓN Y SUSTENTACIÓN DEL PROYECTO DE ACUERDO PARA LA DECLARACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO DE LOS PREDIOS NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LOS PROYECTOS.

Es necesario una vez se tengan los proyectos a financiarse por el sistema de contribución por valorización, y los estudios de prefactibilidad para la decretación por parte del honorable concejo municipal, realizar a través de acuerdo de concejo la afectación de la propiedad inmueble particular a un uso público futuro, en todo o en parte.

El Municipio adquiriría los inmuebles requeridos para las obras o proyectos que se financiaran con la contribución de valorización para lo cual utilizaran los instrumentos señalados en las leyes 9 de 1989 y 388 de 1997 y demás normas que la modifiquen o sustituyan, incluyendo la expropiación por vía administrativa y judicial.

3.10.1 ALCANCES DE LA ELABORACIÓN Y SUSTENTACIÓN DEL PROYECTO DE ACUERDO PARA LA DECLARACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO DE LOS PREDIOS NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LOS PROYECTOS

Una vez determinadas las especificaciones técnicas de los proyectos, contratados con las vías y predios que sean necesarios afectar, se hace necesario declarar de utilidad pública las franjas de terreno necesarias para la materialización de los proyectos, esta etapa es de gran importancia, porque permite de alguna manera congelar cualquier desarrollo urbanístico y/o arquitectónico en los mismos y realizar la adquisición de las franjas en forma rápida y oportuna.

3.10.2 METODOLOGÍA

Una vez determinadas las franjas de terrenos necesarios para la ejecución de los diferentes proyectos viales a desarrollarse, se hace necesario realizar el levantamiento de las franjas de terreno a adquirir, realizar la identificación predial de los mismos, como en forma paralela presentar la declaratoria de utilidad pública ante el Honorable Concejo Municipal.

3.11 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

- Determinada la zona de citación del proyecto y una vez realizado el estudio físico y socio-económico de dicha zona, se puede concluir que es viable su ejecución y recuperación de su inversión mediante el cobro de la contribución de valorización a los predios beneficiados con la construcción del plan de obras "Plan vial Bucaramanga Competitiva para el mejoramiento de la movilidad Bucaramanga".

- La evaluación económica del proyecto concluye que el proyecto es viable por cuanto los beneficios económicos generados por la construcción del plan de obras son superiores a su costo. Igualmente la capacidad de pago de la zona de citación en 5 años supera el valor de las obras, condición que hace económicamente factible de recuperación este proyecto mediante la contribución de valorización. Sin embargo por estar tan cerca los valores correspondientes al Costo, La capacidad de pago y los beneficios generados es importante analizar otras fuentes de financiación con el fin de no cobrar a los propietarios de predios beneficiados el total del costo de las obras.

- El proyecto genera grandes beneficios a la zona destacándose como los más importantes los siguientes: Mejoramiento de la infraestructura vial, potenciales cambios de uso por densificación y aumento de demanda de predios en la zona facilitando su comercialización y arriendo. De igual forma se genera un reordenamiento urbanístico y se le da mejor utilización al espacio público para uso vehicular y peatonal. Todos estos beneficios serán fácilmente capitalizados por los predios de la zona de beneficio directa o foco de valorización.

- Analizado el resultado de las encuestas aplicadas se concluye que NO EXISTE UN RECHAZO TOTAL a la ejecución de obras por valorización, ya que de la muestra investigada el 36.6% de los propietarios entrevistados manifestó estarían dispuestos a aportar mediante la contribución de valorización para la ejecución del proyecto. Este porcentaje está muy ligado a quienes tienen un claro conocimiento sobre que es valorización, concluyendo que es importante socializar más los proyectos y dar a conocer más ampliamente que es la contribución, para qué sirve y no se confunda con un impuesto más.

- Por ser un proyecto que cuenta con estudios técnicos en Fase III y estudio de prefactibilidad de valorización, es importante que la Administración Central lo presente al Honorable Concejo Municipal con el fin de decretar su ejecución a través de la contribución de valorización y se empiecen a buscar alternativas financieras y las fuentes de financiación necesarias para apalancar el proyecto.

- Una vez decretado el proyecto es fundamental iniciar su socialización e iniciar los estudios técnicos definitivos de factibilidad de valorización, y convocar a los propietarios para que hagan la elección de sus representantes de acuerdo a lo estipulado por la Ley, para estos procesos.

3.12 BIBLIOGRAFIA

- FRANCISCO DARIO BUSTAMANTE LEDESMA: Manual de la Contribución de Valorización, Primera Edición, Medellín, 1996.
- ALBERTO FERNANDEZ CADAVID: La Contribución de Valorización en Colombia, Editorial TEMIS Librería, Segunda Edición, Bogotá, 1981.
- EVALUACION FINANCIERA DE PROYECTOS DE INVERSION, Arturo Infante Villareal, Editorial Norma, Bogotá 1993
- RESULTADOS CENSO GENERAL DANE 2005, Población censada después de compensación.
- REGISTRO MERCANTIL, Cámara de Comercio de Bucaramanga, 2009
- ESTADÍSTICAS DANE-BOLETÍN DE PRENSA, Índice de precios al consumidor .Pág. 2.Bogota, Julio 2010.
- DECRETO No 087 de 2006 COMPILATORIO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA.
- BASE DE DATOS IMPUESTO PREDIAL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, 2009.
- BASE DE DATOS DE DECLARANTES DE INDUSTRIA Y COMERCIO, Secretaría de Hacienda Municipio de Bucaramanga ,2008
- PLANO DE ZONAS GEOECONOMICAS Y ZONAS CATASTRALES, Agustín Codazzi, 2008.
- PLANO DE ESTRATIFICACIÓN MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, Secretaría de Planeación de Bucaramanga, 2009.
- ESTUDIO DE AVALUOS COMERCIALES EN LA ZONA DE INFLUENCIA, Antonio José Díaz Ardila, Arquitecto, Matricula No 1229 Capitulo Santander, Registro Nacional de Avaluadores RNA No 1964.

ANEXOS

ANEXO 1

PROPUESTA DE ESTATUTO DE VALORIZACIÓN

EXPOSICION DE MOTIVOS ESTATUTO VALORIZACION

La Contribución de valorización constituye en Colombia un avanzado y eficaz sistema financiero de derecho público para la construcción de obras de infraestructuras urbanas y rurales que, además de ser de interés general, producen beneficios específicos sobre determinadas áreas territoriales, con incremento de valor a la propiedad inmobiliaria.

La ley 25 de 1921, establece el impuesto directo de valorización, consistente en una contribución sobre las propiedades raíces que se beneficien con la ejecución de obras de interés público local, como limpia y canalización de ríos, construcción de diques para evitar inundaciones, desecación de lagos, pantanos y tierras anegadizas, regadíos y otras análogas, contribución destinada exclusivamente a atender los gastos que demanden dichas obras.

La tasación de este impuesto se hará sobre catastros especiales de las propiedades que han de beneficiarse con la obra y obras que se proyecten y en proporción al valor de ellas, al beneficiarse con la obra y obras que se proyecten y en proporción al valor de ellas, al beneficio que reporten de las susodichas obras y al presupuesto y costo de éstas.

En el año de 1936, se aprueba la Ley 89, la cual establece que las facultades conferidas al municipio de Bogotá, rigen para los municipios cuyo presupuesto anual no sea inferior de un millón de pesos; adicionalmente extiende a los demás municipios que sean capitales de departamento cuyo presupuesto anual no se inferior a trescientos mil pesos.

Este marco normativo faculto a los municipios que se encuentran en este rango de presupuesto a establecer, organizar, recaudar e invertir el impuesto o contribución de valorización.

A partir de la ley 113 de 1937, la cual amplia la aplicación el radio de aplicación de la contribución definida en el artículo 3 de la ley 25 de 1921, a la aplicación de la contribución para la financiación de pavimentaciones de calles, ya sea que la obra la realice el Municipio con fondos propios o con auxilios de la Nación o del Departamento.

Es importante resaltar tres aspectos normativos; reafirmo el carácter urbano de la contribución, al aplicarla a la pavimentación de calles; se refirió de manera expresa al mayor valor como base para el cobro de la contribución; e introdujo la posibilidad de que los municipios podían cobrar la contribución de valorización por la pavimentación de calles, aunque la obra se ejecutara con auxilios nacionales o departamentales, abriéndole así camino al cobro en favor de los municipios aun por obras ejecutadas por otras entidades.

El decreto legislativo 1604 de 1966, define en su artículo primero que el impuesto de valorización, establecido por el artículo 3° de la Ley 25 de 1921 como una "contribución sobre las propiedades raíces que se beneficien con la ejecución de obras de interés

público local", se hace extensivo a todas las obras de interés público que ejecuten la Nación, los Departamentos, el Distrito Especial de Bogotá, los Municipios o cualquiera otra entidad de Derecho Público y que beneficien a la propiedad inmueble, y en adelante se denominará exclusivamente contribución de valorización.

El establecimiento, la distribución y el recaudo de la contribución de valorización se harán por la respectiva entidad nacional, departamental o municipal que ejecuten las obras, y el ingreso se invertirá en la construcción de las mismas obras o en la ejecución de otras obras de interés público que se proyecten por la entidad correspondiente.

Para liquidar la contribución de valorización se tendrá como base impositiva el costo de la respectiva obra, dentro de los límites del beneficio que ella produzca a los inmuebles que han de ser gravados, entendiéndose por costo todas las inversiones que la obra requiera, adicionadas con un porcentaje prudencial para imprevistos y hasta un treinta por ciento (30%) más, destinado a gastos de distribución y recaudación de las contribuciones.

El Consejo Nacional de Valorización, teniendo en cuenta el costo total de la obra, el beneficio que ella produzca y la capacidad de pago de los propietarios que han de ser gravados con los contribuciones, podrá disponer, en determinados casos y por razones de equidad, que sólo se distribuyan contribuciones por una parte o porcentaje del costo de la obra.

La contribución de valorización constituye gravamen real sobre la propiedad inmueble. En consecuencia, una vez liquidada, deberá ser inscrita en el libro que para tal efecto abrirán los Registradores de Instrumentos Públicos y Privados, el cual se denominará "Libro de Anotación de Contribuciones de Valorización". La entidad pública que distribuye una contribución de valorización procederá a comunicarla al Registrador o a los Registradores de Instrumentos Públicos de los lugares de ubicación de los inmuebles gravados, identificados éstos con los datos que consten en el proceso administrativo de liquidación.

Solo a partir del decreto legislativo 1604 de 1966, la nación y los departamentos entraron en firme a aplicar la contribución de valorización por toda clase de obras de interés público que beneficien a la propiedad raíz, después de algunos antecedentes de muy poca significación.

El municipio de Bucaramanga, no fue ajeno a este desarrollo jurídico de la contribución por valorización y es así como en la década de los años 70’s se creó la oficina de Valorización Municipal como dependencia de la Secretaría de Obras Públicas, dentro de la estructura administrativa del ente Municipal.

A partir de la implementación de la contribución por Valorización en el Municipio de Bucaramanga, se iniciaron la ejecución de obras muy puntuales para solucionar necesidades en algunos sectores o barrios de la Ciudad.

En el año de 1974, se creó el Departamento Administrativo de Valorización Municipal de Bucaramanga, como entidad descentralizada del orden municipal, con independencia administrativa y financiera que le permitiría operar con la suficiente autonomía e independencia para la ejecución de proyectos viales.

En esta etapa de operación del Departamento Administrativo de Valorización, se desarrollaron por el sistema de la contribución los siguientes proyectos.

- Ampliación de la Avenida la Rosita, entre las carreras 36 a la Carrera 15, en doble calzada con separador central, la cual fue ejecutada en el año de 1990

- Ampliación a dos calzadas de la Diagonal 15, obra desarrollada en el año de 1992.

- Se ejecuto el Anillo Vial Central, la cual comprendía la rectificación de la Avenida Quebrada Seca, la Ampliación de la carrera 9 entre la Avenida Quebrada Seca y la calle 45 y la Ampliación de la calle 45 entre las carreras 9 y 16. Proyecto ejecutado en el año 1992

- Ampliación de la Carrera 15 al Norte, en doble calzada con separador, ejecutada en el año de 1993.

- El Departamento Administrativo de Valorización Municipal de Bucaramanga, fue agente recaudador de la obra desarrollada por el Área Metropolitana de Bucaramanga, denominada Plan vial Fase I, Transversal central Metropolitana, la cual incluyo la ampliación de la carrera 17, Calle 61, Ciudadela, El Bueno, Provenza, obra desarrollada en el año de 1987

En el año de 1993 se realiza una reestructuración del Departamento Administrativo de Valorización Municipal, como a su vez a través del acuerdo 066 del 17 de Noviembre de 1992, se adopta el estatuto de la contribución de Valorización, y actualiza la normatividad municipal a los parámetros establecidos en la constitución nacional. Este acuerdo llena todos los vacios jurídicos que habían quedado con ocasión de la redacción de la nueva carta y reemplaza, plenamente el acuerdo 049 de 1978, y el decreto 029 de 1980, los cuales ya habían cumplido su misión.

Mediante decreto 925 del 30 de diciembre de 1992, se estableció la nueva planta de personal de la entidad y que condensa las obligaciones correspondientes tanto a los miembros de la junta directiva como las de cada uno de los funcionarios.

A partir de este año, el departamento de Valorización Municipal de Bucaramanga, desarrollo sus actividades en función de obras de carácter metropolitano, como:

- Plan Vial Metropolitano Fase II el cual comprendía la construcción del viaducto la Flora y la Transversal Oriental desde el puente la Flora hasta el barrio Bucarica en el Municipio de Floridablanca, proyecto ejecutado en el año de 1996.

- A su vez se realizó la ampliación a dos calzadas con separador central de la Calle 45, entre Quinta Estrella y Chimita, Ampliación Palenque – centro abastos, la cual fue ejecutada en el año de 1998.

El Departamento Administrativo de Valorización Municipal, entra en crisis financiera a finales de los años 90's, producto de la no ejecución de proyectos viales en el Municipio de Bucaramanga, lo cual al ser entidad con autonomía presupuestal y administrativa, característica que le obligada a generar sus recursos a través de la ejecución de proyectos por el sistema, o a ser recaudador de otras entidades como el Área Metropolitana de Bucaramanga.

Esta falta utilización por parte de las administraciones de la contribución por Valorización como herramienta de financiamiento de obras de interés público, llevo a la liquidación del departamento Administrativo como entidad descentralizada y realizarse una transformación a Secretaria de Valorización y Plusvalía la cual iniciaba su operación a partir del año 1998.

La inactividad de esta herramienta financiera, y los problemas económicos que generaron la Reestructuración Administrativa en el año 2000, lleva a la Administración Municipal a tomar la decisión de acabar con la secretaria de Valorización y Plusvalía y con ello terminar la existencia de la contribución como elemento apalancador de nuevos proyectos de interés público en nuestra ciudad.

Actualmente, en la estructura administrativa del municipio de Bucaramanga, no se contempla la ejecución de este proceso, razón por la cual tampoco se cuenta con un estatuto que rija su aplicación, lo cual hace necesario la realización de actos administrativos que den vida jurídica e implementen la contribución de valorización en el Municipio de Bucaramanga como herramienta financiera para la ejecución de proyectos de interés y beneficio público.

Se presenta una propuesta de estatuto en la cual se contempla en este acto legislativo del orden municipal, los conceptos generales, hechos generadores, sujetos activos, pasivos, base gravable, inmuebles exentos, no gravables, régimen especiales, distribución y ejecución de obras, requisitos de decretación, resolución decretadora, ejecución de las obras, entrega y liquidación de las mismas, entre otros temas.

PROYECTO DE ACUERDO MUNICIPAL No.

( )

"Por medio del cual se expide el Estatuto de la Contribución de Valorización del Municipio de Bucaramanga, y se dictan otras disposiciones.

EL CONCEJO DE BUCARAMANGA

En uso de sus atribuciones y en especial de las conferidas por los artículos 313 y 338 de la Constitución Política y el artículo 32 de la Ley 136 de 1994,

ACUERDA:

TITULO I.
NATURALEZA JURÍDICA, PRINCIPIOS Y ELEMENTOS DE LA CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN.

ARTICULO 1. NATURALEZA JURÍDICA. La Contribución de Valorización es un gravamen real que recae sobre la propiedad inmueble que se beneficie o se ha de beneficiar con la ejecución de obras de interés público.

El ingreso generado por la contribución de valorización se invertirá en la construcción de las mismas obras que la generan, incluyendo las obras complementarias

ARTICULO 2. PRINCIPIOS. Para la interpretación y aplicación del presente estatuto se tendrán en cuenta los siguientes principios:

ECONOMÍA. Se tendrá en cuenta que las normas de procedimiento se utilicen para agilizar las decisiones, que esos se adelanten en el menor tiempo y con la menor cantidad de gastos de quienes intervienen en ellos, que no se exijan más documentos y copias que los estrictamente necesarios, y siempre y cuando la norma lo ordene en forma expresa.

CELERIDAD. Las autoridades tendrán el impulso oficioso de los procedimientos, suprimiendo trámites innecesarios, utilizando formularios para actuaciones en serie cuando por su naturaleza sea posible y sin que ello releve a las autoridades de la obligación de considerar todos los argumentos y pruebas de los interesados.

El retardo injustificado es causal de sanción disciplinaria, que se puede imponer de oficio o por queja del interesado, sin perjuicio de la responsabilidad que pueda corresponder al funcionario.

EFICACIA. Se tendrá en cuenta que los procedimientos deben lograr su finalidad, removiendo de oficio los obstáculos puramente formales y evitando decisiones inhibitorias.

IMPARCIALIDAD. Las autoridades deberán actuar teniendo en cuenta que la finalidad de los procedimientos consiste en asegurar y garantizar los derechos de todas las personas sin ningún género de discriminación; por consiguiente, deberán darles igualdad de tratamiento, respetando el orden en que actúen ante ellos.

PUBLICIDAD. Las autoridades darán a conocer sus decisiones mediante las comunicaciones, notificaciones o publicaciones que ordenan este estatuto y la ley.

CONTRADICCIÓN. Los interesados tendrán oportunidad de conocer y de controvertir las decisiones por los medios legales.

EFICIENCIA. Atiende fundamentalmente a los objetivos de interés general que busca la tributación y que consiste en concebir el sistema normativo pertinente en medio idóneo para que los tributos cumplan su cometido esencial con los menores esfuerzos y los mayores rendimientos.

EQUIDAD TRIBUTARIA. Es un criterio con base en el cual se pondera la distribución de las cargas y de los beneficios o la imposición de gravámenes entre los contribuyentes para evitar que haya cargas excesivas o beneficios exagerados.

PROGRESIVIDAD. Permite otorgar a las personas un tratamiento diferencial en relación con los contribuyentes con mayores beneficios, de manera que progresivamente terminan aportando más ingresos.

PARTICIPACIÓN. Este principio permite la vinculación de los propietarios o poseedores de la zona de influencia, para intervenir en todos los aspectos de la obra o proyecto, principalmente en la formación del presupuesto, en la distribución de la contribución y en la vigilancia de la inversión de los fondos.

ARTICULO 3. HECHO GENERADOR. El hecho generador es la ejecución de una obra o un conjunto de obras (Proyecto) de interés público, que reporten un beneficio a la propiedad inmueble.

ARTICULO 4. SUJETO ACTIVO. Es sujeto activo de la contribución de valorización, el MUNICIPIO DE BUCARAMANGA.

ARTICULO 5. SUJETO PASIVO. Los sujetos pasivos de la contribución de valorización son las personas naturales o jurídicas, patrimonios autónomos, sucesiones ilíquidas, y en general todos los propietarios(as) o poseedores(as) de inmuebles ubicados dentro de la zona de influencia de la obra declarada de interés público, a financiar por la contribución

de valorización, que reciban o recibirán un beneficio como consecuencia de la ejecución de la obra.

ARTICULO 6. BASE GRAVABLE. La base gravable está constituida por el costo de la respectiva obra dentro de los límites del beneficio que ella produzca a los inmuebles que han de ser gravados, entendiéndose por costo todas las inversiones que la obra requiera, adicionadas con un porcentaje prudencial para imprevistos y hasta un veinte por ciento (20%) más, destinado a gastos de distribución, recaudo de las contribuciones y demás gastos de funcionamiento administrativo de la Oficina de Valorización Municipal.

El Municipio, teniendo en cuenta el costo total de la obra, el beneficio que ella produzca y la capacidad de pago de los propietarios que han de ser gravados con las contribuciones, podrá disponer, en determinados casos y por razones de equidad, que sólo se distribuyan contribuciones por una parte o por porcentajes del costo de la obra.

Entiéndase por costo de la obra o proyecto, todas las inversiones que esta requiera, tales como el valor total de las obras civiles, obras por servicios públicos, ornato, amoblamiento, adquisición de bienes inmuebles, indemnizaciones, estudios, diseños, interventoría, costos ambientales, gastos jurídicos, gastos financieros, promoción, gerencia de la obra y gastos de administración cuando haya lugar.

PARAGRAFO. Cuando las contribuciones fueren distribuidas después de ejecutada la obra, la base gravable será el costo total o parcial de la obra y no se recargara con el porcentaje para imprevistos.

TITULO II
EL BENEFICIO DE LA CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN

CAPITULO I
DEL BENEFICIO

ARTÍCULO 7. DEFINICIÓN. Se denomina Beneficio el mayor valor económico que adquieren o han de adquirir los predios y/o inmuebles por la ejecución de una obra o conjunto de obras de Interés público.

ARTICULO 8. METODOS PARA CALCULAR EL BENEFICIO. El cálculo del beneficio se realizará por medio de las siguientes metodologías:

Doble avalúo comercial para toda la zona. Consiste en avaluar, para la misma fecha, cada uno de los inmuebles incluidos en la zona de estudio o zona de citación, sin obra (situación actual) y con la obra, como si ésta ya estuviera construida y en funcionamiento.

Doble avalúo comercial por franjas. Consiste en demarcar zonas paralelas alrededor de los polos de desarrollo identificados a diferentes distancias y proceder a avaluar, para la misma fecha, algunos puntos característicos situados al interior de cada franja, sin obra (situación actual) y con obra, como si estuviera construida y en funcionamiento, definiendo la diferencia de valor para cada franja.

Por analogía o comparación con obras similares. Consiste en seleccionar una obra o proyecto ya ejecutado y en pleno funcionamiento, con características similares de la obra que se va a ejecutar, para aplicar los resultados de la obra ejecutada en la obra a ejecutar.
Por analogía o comparación con zonas con características similares. Consiste en seleccionar una zona o área, con características similares a la que se estima generará la obra que se va a ejecutar, para trasladar el comportamiento de los valores de la tierra a los sectores donde se ejecuta o se ejecutará la obra.

Doble avalúo por muestreo. Consiste en avaluar en un mismo periodo o fecha, la tierra, sin obra (situación actual) y con obra, como si estuviera ésta construida y en funcionamiento, considerando situaciones homogéneas y/o análogas con los predios y/o inmuebles similares. La metodología para seleccionar el número de puntos a valuar de la zona de estudio, se realiza por un sistema de muestreo, determinando el nivel de confiabilidad y el grado de error esperados.

Para obtener mayor exactitud en el cálculo del beneficio que reciben los inmuebles, se podrán combinar las metodologías anteriores.

CAPITULO II
INDIVIDUALIZACIÓN DEL BENEFICIO

ARTÍCULO 9. FACTORIZACIÓN. Es el proceso mediante el cual se determina el beneficio individual asimilado por cada inmueble incluido en la zona de influencia, teniendo en cuenta sus características físicas, técnicas, jurídicas y normativas.

La selección, ponderación y aplicación de los distintos factores se ajustarán a las características de los inmuebles de la zona de influencia, previo estudio que así lo determine, tales como el área, la topografía, aprovechamientos, uso, distancia al foco de valorización, afectaciones, servidumbres, etc..

PARÁGRAFO. El beneficio total de una obra o proyecto será la sumatoria de los beneficios individuales de los predios dentro de la zona de influencia.

TITULO III
INMUEBLES NO GRAVABLES Y TRATAMIENTOS ESPECIALES

ARTÍCULO 10. INMUEBLES NO GRAVABLES. Los inmuebles no gravables con la contribución de valorización, son:

Los bienes de uso público definidos por el artículo 674 del Código Civil.

Los edificios propiedad de la Iglesia Católica destinados al culto, las curias diocesanas, las casas episcopales, cúrales y los seminarios, de conformidad con el Concordato (Ley 20 de 1974).

Los edificios de propiedad de cualquier religión, destinados al culto, a sus fines administrativos e institutos dedicados exclusivamente a la formación de sus religiosos, siempre y cuando acrediten la inscripción en el registro público de entidades religiosas expedida por la autoridad competente, de conformidad con la Ley 133 de 1994 o aquellas que las sustituyan, modifiquen o complementen, y

Aquellos contemplados en otras leyes y tratados vigentes.

Parágrafo: Si con posterioridad a la distribución del gravamen y dentro del plazo general otorgado para el pago de la contribución, esos bienes cambiaran de uso, previa su afectación por la autoridad competente, se le liquidará la correspondiente contribución, actualizándola de acuerdo con la taza de financiación o Índice de Precios al Consumidor (I.P.C.), establecida en cada Acto Administrativo Distribuidor

ARTÍCULO 11. TRATAMIENTO ESPECIAL. Podrá otorgarse por parte del Comité de Valorización, un tratamiento especial en el cobro de la contribución de valorización, a aquellos predios que cumplan con uno de los siguientes requisitos, siempre y cuando este valor sea aportado por el Municipio, o cualquier otra entidad de derecho público o privado:
1. Los inmuebles rurales de propietarios o poseedores campesinos de la zona de influencia, que vivan en ellos y que estén catalogados como U.A.F. (Unidades Agrícolas Familiares), acorde con lo establecido en el Artículo 38 de la Ley 160 de 1994.

2. Los inmuebles destinados en más de un 50% a usos culturales, de asistencia social, educación, salud, recreación, deporte y las sedes de acción comunal, en concordancia con el servicio que presten a la comunidad, solo cuando su propietario o poseedor ejerza una de estas actividades, sea una entidad sin ánimo de lucro autorizada y reconocida por las autoridades competentes.

3. Las viviendas clasificadas en los estratos uno (1), y dos (2), que sean habitadas por sus propietarios.

4. Los inmuebles declarados de interés patrimonial en los niveles municipal, Departamental y Nacional.

5. Los predios o inmuebles que deban ser evacuados de manera permanente por sus propietarios o poseedores como consecuencia de un desastre, por decisión de autoridad competente.

Cuando sea el municipio quién aporte los recursos objeto del tratamiento especial, éste los incluirá en el presupuesto municipal de la vigencia respectiva.

Cuando se trate de otra entidad pública o privada quien los aporte, se requerirá del contrato entre dicha entidad, el Municipio de Bucaramanga, en donde se expresen las obligaciones respectivas.

PARÁGRAFO PRIMERO. En cada proyecto se determinará el tratamiento especial, forma, cuantía y deberá ser aplicado de manera general a todos los inmuebles que cumplan las condiciones establecidas.

TITULO IV
COMITÉ DE VALORIZACIÓN

ARTÍCULO 12. CONFORMACIÓN. Confórmese el Comité de Valorización del Municipio de Bucaramanga, el cual estará integrado por:

Alcalde o su delegado.
Jefe de la Oficina de Planeación.
Secretario de Infraestructura.
Secretario de Hacienda.
Jefe de la Oficina de Valorización Municipal

ARTÍCULO 13. FUNCIONES DEL COMITÉ DE VALORIZACIÓN. Las funciones del Comité de Valorización son las siguientes:
Expedir su propio reglamento de funcionamiento y aprobar las actas de las sesiones.

Establecer los parámetros y criterios para otorgar los tratamientos especiales definidos en el artículo 11.

Definir la distribución del déficit, o la inversión del superávit de un proyecto determinado.

Aprobar la demarcación de las zonas de citación y zonas de influencia de cada proyecto, o de cada sector del proyecto.

Revisar y aprobar el cuadro de valores, cuyo monto ha de distribuirse por el proyecto que se ejecuta por el sistema de valorización.

Establecer los parámetros y criterios a tener en cuenta en la proyección de los recursos de reposición que legalmente interpongan los contribuyentes del gravamen.

Declarar la vacancia del cargo de representante de los propietarios y designar a quien corresponda de acuerdo a las normas establecidas para estos casos.

Evaluar y seleccionar los proyectos que se encuentren incluidos dentro de los planes de desarrollo e inversión para ser ejecutados por el sistema de la contribución por valorización.

Definir la política general, teniendo en cuenta los planes y programas trazados para la construcción de obras de interés público, por el sistema de la contribución de valorización.

En general, el comité de Valorización, es competente para tomar todas las medidas que tiendan al cumplimiento de los objetivos de la oficina valorización.
La distribución del superávit de un proyecto ejecutado por la contribución de valorización, deberá ser concertada con la comunidad a través de la Junta de representantes de los propietarios de la obra beneficiaria y estos recursos solo podrán invertirse en la misma zona de influencia del proyecto de conformidad con los estudios elaborados previamente por el Comité de Valorización.

Las demás contenidas dentro de este estatuto, en lo relacionado con la contribución de valorización.

PARÁGRAFO PRIMERO. Presidirá el Comité de Valorización, el Alcalde o su delegado.

PARÁGRAFO SEGUNDO. El Asesor Jurídico de LA OFICINA DE VALORIZACIÓN, asistirá a las reuniones con voz pero sin voto y actuará como secretario del Comité.

PARÁGRAFO TERCERO. Son responsabilidades de la Secretaría del Comité de Valorización, las siguientes:

Convocar a solicitud del Alcalde a los miembros del Comité de Valorización a las reuniones ordinarias y extraordinarias.

Elaborar y presentar para su correspondiente firma, las actas de las reuniones del Comité de Valorización.

Consolidar la información generada al interior del Comité de Valorización.

ARTICULO 14 REUNIONES. El Comité de Valorización se reunirá por convocatoria del titular de la Oficina de Valorización Municipal o del Alcalde, cuando se estime conveniente.

El Comité de Valorización tendrá mínimo dos reuniones semestrales.

ARTICULO 15. PERSONAS CON VOZ EN EL COMITÉ. Las personas invitadas a las reuniones del comité de valorización, tendrán voz pero no voto.

ARTICULO 16. QUORUM. Se formara quórum para toda reunión del Comité de Valorización con la asistencia de (4) de sus miembros.

ARTICULO 17. VOTOS PARA DECIDIR. Para toda decisión del comité de Valorización se requerirá el voto de la mitad más uno de los miembros presentes.

ARTICULO 18. LIBROS DE ACTAS. De las sesiones del Comité de Valorización se levantarán actas que serán firmadas por el Presidente y el Secretario del Comité y se numeraran en forma continua, debiendo formarse con las que se produzcan cada año, en la forma que mejor convenga para su preservación.

TITULO V
ETAPAS DE LA CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN

ARTÍCULO 19. ETAPAS DE LA CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN. El proceso de aplicación del Sistema de la Contribución de Valorización comprende las siguientes etapas:

Prefactibilidad
Decretación
Participación de la Comunidad
Factibilidad
Distribución
Ejecución
Recaudo
Balance Final
Liquidación

PARÁGRAFO. La enumeración anterior no representa necesariamente la secuencia de la realización.

CAPITULO I
PREFACTIBILIDAD

ARTÍCULO 20. ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD. Es el conjunto de análisis previos, que debe realizar el MUNICIPIO, directamente o a través de terceros, documentados y soportados de manera técnica, para determinar si una obra es susceptible de financiarse mediante la aplicación de la contribución de valorización.

Ninguna obra podrá decretarse sin antes haber realizado los estudios de prefactibilidad, los cuales comprenden, entre otros los siguientes aspectos:

Definición y caracterización del Proyecto;
Descripción ambiental de la obra.
Estimación del presupuesto del proyecto u obra;
Delimitación y caracterización de la zona de estudio.
Diagnóstico socioeconómico y estimación de la capacidad de pago de la población de la zona de estudio del proyecto.
Estimación del beneficio, según el caso.
Aportes municipales y/o de otro orden.
Determinar la zona de citación del Proyecto.

PARAGRAFO. Entiéndase por zona de citación el área territorial que se estima será beneficiada por el proyecto u obra de acuerdo con los estudios de prefactibilidad.

CAPITULO II
DECRETACIÓN

ARTÍCULO 21. DEFINICIÓN DE LA DECRETACIÓN. Es el acto administrativo expedido por autoridad competente, mediante el cual se señalan las obras o proyectos susceptibles de financiar total o parcialmente con la contribución de valorización, se ordena la realización de los estudios definitivos de la obra y se convoca a los propietarios y poseedores de los inmuebles de la zona de citación a declarar sus inmuebles y a elegir la Junta de Representantes, además contendrá los siguientes aspectos:
Listado de las obras o proyectos a ejecutar.

Delimitación de la zona de citación.

Determinación de la cantidad de miembros que compondrán la Junta de Representantes.

PARÁGRAFO. Una vez Decretado el proyecto por parte de la Autoridad competente, el Jefe de la Oficina de Valorización Municipal, adelantará una campaña de sensibilización y socialización de la obra o proyecto en la zona de citación, utilizando los medios de comunicación a su alcance.

ARTÍCULO 22. DECLARACIÓN DE INMUEBLES. Toda persona propietaria y/o poseedora de inmuebles localizada dentro de la zona de citación de un proyecto de interés público, deberá hacer la denuncia del predio o de los predios que le pertenezcan y que estén ubicados en dicha zona.

El nombre, numero de cedula o NIT, la matricula inmobiliaria o inscripción en la Oficina de registros de instrumentos públicos y la nomenclatura anotados en la denuncia por el propietario, serán los que complementaran la información obtenida por la Oficina de Valorización Municipal, para la notificación de la contribución; en consecuencia, será imputables al contribuyente la omisión de denuncia, y los errores que tengan como origen las imprecisiones en que incurra al suministrar esta información.

Tendrán además, las mismas personas a que se refiere este Artículo, el deber de hacer el registro de la dirección del predio a gravar, dirección de cobro (domicilio o la del sitio de trabajo) e informar todo cambio posterior.

En el caso de sucesiones ilíquidas, el deber de denunciar está a cargo del albacea con tenencia de bienes, el cónyuge supérstite, de los herederos y el curador de la herencia yacente en su orden.

ARTICULO 23. FORMA Y PLAZO PARA LA DENUNCIA DE PREDIOS. La denuncia y el registro que como deber se impone a los propietarios de inmuebles en el artículo 22, deberá realizarse en un mismo acto en formularios suministrados por la Oficina de Valorización y dentro un plazo no mayor de dos (2) meses, contados a partir de la divulgación de la correspondiente zona de citación.

CAPITULO III
PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD

ARTÍCULO 24. PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD BENEFICIADA. Para garantizar la participación de los propietarios y poseedores beneficiados en un proyecto u obra objeto de la Contribución de Valorización, el Jefe de la Oficina de Valorización, los convocará para la conformación de una Junta de Representantes de los propietarios y poseedores.

ARTICULO 25. CONVOCATORIA. El Jefe de la Oficina de Valorización expedirá mediante acto administrativo la reglamentación de la convocatoria realizada por La Autoridad competente, a los propietarios y poseedores, para elegir la Junta de Representantes y para declarar los inmuebles, que contendrá entre otros, los siguientes aspectos:

Requisitos para la inscripción de candidatos para conformar la Junta de Representantes de los propietarios y poseedores.
Lugar y fecha para inscripción de candidatos
Lugar y fecha para la inscripción al censo de predios, propietarios o poseedores para las votaciones.
Fecha para la elección de representantes.
Sitios y puestos de votación
Fecha y sitio del Escrutinio

La convocatoria se realizará mediante la publicación de dos (2) avisos en dos (2) diarios de amplia circulación en el sector, en fechas diferentes; sin perjuicio de la publicación y difusión por otros medios, para que los propietarios o poseedores declaren sus inmuebles y elijan a sus representantes.

ARTICULO 26. INSCRIPCION DE CANDIDATOS. La inscripción de candidatos a la Junta de Representantes, se hará en el lugar que previamente determine el titular de la Oficina de Valorización, dentro de los quince (15) días calendarios siguientes a la publicación del último aviso publicado en un diario de amplia circulación y su fecha límite será determinada en los avisos.

ARTICULO 27. COMPOSICION DE LA JUNTA. La Junta de representantes estará integrada por un número no inferior a cinco (5) ni superior a nueve (9) representantes de los propietarios o poseedores de inmuebles ubicados dentro de la zona de citación del proyecto, así:

Cinco (5) hasta nueve (9) propietarios o poseedores de inmuebles localizados en la misma zona, elegidos de conformidad con lo dispuesto en el presente Acuerdo.

ARTICULO 28. CALIDADES DE LOS REPRESENTANTES. Los candidatos de los propietarios o poseedores a la Junta de Representantes deberán tener las siguientes calidades:

Ser mayor de edad.
Ser propietario o poseedor de un inmueble incluido en la zona de citación.
No encontrarse incurso en inhabilidades e incompatibilidades establecidas por la constitución y la ley.

ARTICULO 29. PARTICIPACION DE LAS ENTIDADES PÚBLICAS EN LA ELECCION DE REPRESENTANTES. En el evento de que dentro de la zona de citación existan inmuebles de entidades públicas de cualquier orden, éstas podrán participar en la elección de representantes para la Junta de Propietarios o poseedores, previa inscripción de su delegado. En este caso, podrá participar en las elecciones a nombre de la entidad pública, el Representante legal o su delegado.

ARTICULO 30. DOCUMENTOS PARA LA INSCRIPCION DE CANDIDATOS A LA JUNTA DE REPRESENTANTES. Al momento de su inscripción en la Oficina de Valorización, los candidatos de los propietarios o poseedores deberán presentar y entregar copia de los siguientes documentos, así:

Personas Naturales:
Hoja de vida con fotografía actualizada.
Documento de identidad (Cédula de Ciudadanía).
Certificado de Libertad, que lo acredite como propietario dentro de la zona de citación, cuya fecha de expedición no tenga más de un mes.
Pasado judicial, certificado del DAS y Procuraduría General de la Nación.

2. Personas Jurídicas:
Hoja de vida del representante Legal con fotografía actualizada.
Documento de identidad del representante Legal.

Nit o RUT.
Certificado de Existencia y Representación legal cuya fecha de expedición no tenga más de un mes.
Certificado de Libertad que acredite a la persona jurídica que representa, como propietario dentro de la zona de citación, cuya fecha de expedición no tenga más de un mes.

3. Poseedores:
Hoja de vida con fotografía actualizada.
Documento de identidad.
El último recibo de impuesto predial y/o las pruebas sumarias o judiciales que lo acreditan como poseedor.
Pasado judicial, certificado del DAS y Procuraduría General de la Nación.

ARTICULO 31. ELECCION. La elección de representantes se iniciará dentro de los veinte (20) días calendarios siguientes al vencimiento del plazo para realizar la inscripción de candidatos a conformar la Junta de representantes, y se llevará a cabo en un período no mayor a cuatro (4) días calendario, en el horario de 8:00 a.m. a 4:00 p.m. de los días señalados en la resolución.

ARTICULO 32. QUIENES PUEDEN VOTAR. Podrán participar en la votación, todas aquellas personas que figuren en el censo de predios, propietarios o poseedores de la zona de citación, que se conformará así:
Todos los propietarios y poseedores que figuren en el censo de predios y propietarios del Catastro Municipal que tengan inmuebles en la zona de citación en la fecha de expedición del acto administrativo que Decreta las obras.

Todos los propietarios y poseedores que no se encuentren inscritos en el censo de predios, propietarios o poseedores, y tengan inmuebles en la zona de citación, podrán solicitar su inscripción dentro de los diez (10) días anteriores al inicio de las votaciones ante la Oficina de Valorización en el lugar que determine el acto administrativo expedido para tal efecto.

PARAGRAFO. Para acreditar la propiedad para la inscripción en el censo de propietarios o poseedores se presentará el certificado de libertad, con máximo un (1) mes de expedido. Los poseedores acreditarán su posesión mediante la presentación de las pruebas sumarias o judiciales.

ARTICULO 33. VOTACION. Cada elector que figure en el censo de predios, propietarios y poseedores tendrá derecho a depositar un voto por cada derecho de propiedad o posesión que posea. En el voto o tarjetón deberá identificar de manera clara e inequívoca el candidato de su elección, de lo contrario, el voto no será contabilizado.

PARAGRAFO. El propietario y poseedor que no figure en el censo de predios, propietarios y poseedores no podrá hacer uso del derecho al voto.

ARTICULO 34. PODERES. Cuando el propietario o poseedor no pueda comparecer personalmente a votar, podrá hacerlo mediante poder que será dirigido y presentado ante el Coordinador de la Jornada de elección. Tratándose de personas jurídicas o de sucesiones, además del poder se deberá presentar la prueba de que la persona que lo confiere tiene la representación de la entidad o sucesión que figure como dueña o poseedora del inmueble.

En caso de coexistencia de poderes conferidos a distintas personas, será preferido el de fecha posterior. Si todos tienen la misma fecha, será reconocido el primero que se presentare. Si el propietario o poseedor se presentare antes de sufragar el delegado, con el fin de ejercer directamente su derecho, quedarán sin efecto tales poderes.

PARAGRAFO. Ninguna persona podrá representar un número superior a 15 propietarios y/o poseedores.

ARTICULO 35. VOTOS. EL MUNICIPIO suministrará las papeletas o tarjetones requeridos para la elección de los representantes, cuyo costo será con cargo al presupuesto del proyecto.

ARTICULO 36. ESCRUTINIO. Una vez culminada la votación se procederá al escrutinio. Se conformará una comisión escrutadora, integrada por el titular de la Oficina de Valorización, un delegado del Representante Legal del Municipio, y un delegado de la Personería. Del resultado de la elección se dejará constancia en el acta correspondiente.

En el escrutinio podrán participar como veedores los propietarios o poseedores de la zona de citación, debidamente autorizados por los candidatos inscritos.

ARTICULO 37. ELECCION. Los miembros de la Junta de Representantes de los propietarios o poseedores se elegirán en su orden, quienes tengan mayor número de votos. En caso de empate, se decidirá a través de la selección de la balota con el número mayor, en el momento del escrutinio. Una vez completado el número de miembros de la Junta de Representantes, el candidato inscrito que siga en el número de votos, se designará como “Suplente universal” para remplazar alguno de sus miembros en caso de ausencias temporales.

PARÁGRAFO 1. La elección de los representantes de los Propietarios y/o poseedores será válida cualquiera que sea él número de los sufragantes.

PARAGRAFO 2. Todo lo relativo a la elección de los representantes se sujetará a lo determinado en este acuerdo, cualquier vacío o interpretación será cubierto por el Código Electoral, Decreto 2241 de 1986 y todas las demás normas que lo modifiquen y adicionen.

ARTICULO 38. RESULTADOS DEL ESCRUTINIO. Una vez conocidos los resultados de la elección, el Jefe de la Oficina de Valorización, les notificará a los elegidos por escrito, quienes dispondrán de un término de cinco (5) días hábiles, contados a partir de la

notificación, para aceptar el cargo y tomar posesión del mismo ante el Representante Legal del Municipio. De no aceptarlo o no presentarse a tomar posesión, el Comité de Valorización proveerá el cargo de conformidad con el Artículo 45 de este Acuerdo.

PARAGRAFO. Si no se lograre la elección del número de representantes que dispone el acto administrativo que Decreta, el Comité de Valorización procederá libremente a su nombramiento entre las personas que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 28 del presente Acuerdo.

ARTICULO 39. VALIDEZ. No serán válidos los votos de las personas que utilicen papeletas o tarjetones diferentes a los expedidos por el MUNICIPIO, ni los depositados por candidatos no inscritos o los que marquen más de un candidato.

Los votos en blanco no se tendrán en cuenta para ningún efecto.

ARTICULO 40. REUNIONES DE LA JUNTA DE REPRESENTANTES. La Junta de representantes se reunirá por citación del titular de la Oficina de Valorización**.** Las reuniones de la Junta de Representantes que no sean presenciales atenderán lo dispuesto en el Código de Comercio y sus decretos reglamentarios.

PARAGRAFO. Asistirán con derecho a voz pero sin voto, el titular de la Oficina de Valorización y el Asesor jurídico de la Oficina de Valorización, los funcionarios del Municipio y de los organismos de control, que sean invitados.

ARTICULO 41. PRESIDENTE DE LA JUNTA DE REPRESENTANTES. Una vez posesionados los representantes elegidos, decidirán entre ellos quien será el Presidente de la Junta, que será el encargado de presidir las reuniones. En caso de falta temporal del Presidente, la reunión será presidida por uno de los asistentes, seleccionado por orden alfabético de apellidos y nombres.

ARTICULO 42. QUORUM. La Junta de Representantes sesionará con la mayoría de sus miembros y sus decisiones se tomarán con la mitad más uno de los votos de los asistentes.

ARTICULO 43. FUNCIONES DE LA JUNTA DE REPRESENTANTES DE PROPIETARIOS Y POSEEDORES. La Junta de Representantes tendrá las siguientes funciones:

- Conceptuar sobre el alcance de las obras civiles.
- Conceptuar sobre la adición y modificación de obras.
- Conceptuar sobre las modificaciones a la zona influencia.
- Conocer y conceptuar sobre los estudios que fundamentan la distribución y la asignación individual de las contribuciones
- Conceptuar sobre el presupuesto de la obra.

- Conceptuar sobre las conclusiones y recomendaciones de los estudios de beneficio, socioeconómico y de impacto ambiental de la zona de citación.
- Conceptuar sobre el tratamiento especial que debe dársele a los inmuebles contemplados en el artículo 11 de este Estatuto.
- Velar por el cumplimiento de los programas de ejecución, recaudo y por la correcta inversión de los recursos.
- Visitar con regularidad los frentes de trabajo.
- Informar a los propietarios o poseedores sobre el desarrollo de las obras.
- Conceptuar sobre la liquidación de la obra, la redistribución del déficit, por causas diferentes a la elaboración del presupuesto
- Recibir y transmitir a la Oficina de Valorización las observaciones que formulen los propietarios.
- Asistir a las reuniones de la Junta de Representantes y a cualquier otra que sean convocados por el titular de la Oficina de Valorización, siempre que tenga relación con el proyecto u obra de la cual son representantes.
- Suministrar un informe sobre su gestión, a la comunidad que los eligió.
- Las demás que le señale el Comité de Valorización.

PARAGRAFO PRIMERO. Para el cumplimiento de las funciones asignadas a la Junta de Representantes, la Oficina de Valorización prestará el apoyo logístico y los recursos necesarios para el funcionamiento.

PARAGRAFO SEGUNDO. Los conceptos de la Junta de Representantes no son un requisito para la validez de los actos. El titular de la Oficina de Valorización fijará los plazos en que la Junta de Representantes deba dar los conceptos solicitados, con excepción de lo dispuesto en el artículo 46. Si no se cumpliere, se continúa con los procesos.

ARTICULO 44. MODIFICACION DE LA JUNTA DE REPRESENTANTES. Cuando después de elegidos los representantes de los propietarios o poseedores y antes de distribuirse el proyecto y en razón al beneficio que el cause, fuere necesario ampliar la zona de citación, la Autoridad competente, solicitará la modificación al Acto Administrativo que Decreta, en lo pertinente y ordenará convocar a elección entre los propietarios o poseedores de la zona adicionada, para elegir dos (2) representantes adicionales, previo concepto del Comité de Valorización.

ARTICULO 45. PERDIDA DE LA CALIDAD DE REPRESENTANTE. La calidad de representante de los propietarios y poseedores de la Junta de Representantes se pierde en los siguientes casos:

Cuando un representante se vea incurso en inhabilidades o incompatibilidades,

Cuando un representante deje de ser propietario ó poseedor dentro de la zona de citación o de la zona de influencia, según el caso.

Cuando deje de asistir a tres (3) reuniones consecutivas, sin excusa escrita justificable, presentada ante la Oficina de Valorización.

Estos representantes serán reemplazados por el candidato que continúe en votos en el acta de escrutinio; la primera opción será la del suplente universal.

PARAGRAFO. La justificación será evaluada por el titular de la Oficina de Valorización y el Comité de Valorización determinará y decidirá respetando el debido proceso sobre la pérdida de la calidad de representante y designará su reemplazo de conformidad con presente artículo.

ARTÍCULO 46. PLAZOS PARA EL CONCEPTO FINAL DE LA JUNTA DE REPRESENTANTES, ANTES DE LA DISTRIBUCIÓN. Presentados y entregados los estudios definitivos de factibilidad por parte de la Oficina de Valorización, la Junta de representantes dispondrá de un (1) mes para emitir sus conceptos. Antes del Acto Administrativo Distribuidor se realizará una reunión en la que participarán la Junta de Representantes y el Comité de Valorización, para que se pronuncien frente a los conceptos emitidos. Una vez transcurrido este plazo, el representante legal del Municipio o quien haga sus veces, contará con un plazo hasta de dos (2) meses para expedir el Acto Administrativo Distribuidor.

CAPITULO IV
LA FACTIBILIDAD

ARTÍCULO 47. CONTENIDO DE LA FACTIBILIDAD. Comprende el conjunto de acciones tendientes a la realización de los estudios definitivos y los diseños de construcción de la obra, que elaborará el MUNICIPIO, para determinar si la obra es viable de financiarse total o parcialmente con la contribución de valorización y contiene entre otras acciones, las siguientes:

1. CENSO DE INMUEBLES PROPIETARIOS Y POSEEDORES. Consiste en la recopilación y procesamiento de la información física, jurídica, económica y cartográfica de cada uno de los inmuebles, propietarios y poseedores ubicados en la zona de citación.

El censo de inmuebles se conformará a partir de la información existente en la Oficina de registro de Instrumentos Públicos y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y se complementará con otras fuentes dependiendo de los requerimientos.

Las entidades y dependencias municipales a las que se les solicite la información destinada al censo de inmuebles**,** predios y propietarios deberán suministrarlos sin costo alguno.

2. ESTUDIO DE BENEFICIO. Es el estudio que determinará el beneficio como consecuencia de la ejecución de una obra o conjunto de obras.

Se denomina zona de influencia a la extensión territorial definida por el estudio de beneficio de la obra o conjunto de obras, hasta cuyos límites llegan los efectos del beneficio estimado de un proyecto en forma directa o refleja, que serán definidos al producirse el acto administrativo que distribuye las contribuciones.

3. PRESUPUESTO DE DISTRIBUCIÓN. Es el valor a distribuirse entre los propietarios y poseedores de los inmuebles localizados en la zona de influencia del proyecto de conformidad con el costo total anticipado de la obra o proyecto, calculado con base en los diseños y estudios técnicos deduciendo los aportes del Municipio o de otras fuentes.

Las obras se podrán financiar de manera concertada con la participación del Municipio y otras entidades privadas o públicas del orden Municipal, Departamental, Nacional o con aportes internacionales. La certificación de los recursos comprometidos por otras entidades, será efectuada, entre otros mecanismos, mediante convenios o contratos celebrados con los aportantes. El presupuesto de distribución, será la diferencia entre el costo total del proyecto y los aportes.

El costo total del proyecto se determina de conformidad con el artículo 6 de este acuerdo.

LÍMITES DEL PRESUPUESTO DE DISTRIBUCIÓN. Para la distribución de una obra por la contribución de valorización, se realizará una evaluación comparativa entre el Beneficio y el Presupuesto de la obra, así:

Si el Presupuesto de la obra es mayor que el monto de los potenciales beneficios, sólo se podrá distribuir hasta el valor de los mismos, siempre y cuando EL MUNICIPIO u otra persona pública o privada, financie los recursos necesarios para la ejecución de la obra, mediante compromisos reales.

Si los Beneficios son mayores que el presupuesto de la obra, sólo podrá distribuirse hasta el costo de la obra.

El representante Legal del Municipio o quien haga sus veces, previo concepto del Comité de Valorización, teniendo en cuenta el costo total de la obra, el beneficio que ella produzca y la capacidad de pago de los propietarios que han de ser gravados con las contribuciones, podrá disponer, en determinados casos y por razones de equidad social, la distribución de una parte o porcentaje del costo de la obra, de conformidad con el artículo 6.

ESTUDIO FINANCIERO. Con los costos totales del proyecto, acorde con la programación de las actividades y obras y los ingresos del proyecto como son la contribución de valorización, aportes de otras entidades, recursos de crédito, se elaborará un flujo financiero del proyecto el cual determinará, el presupuesto a distribuir que incluye los costos financieros del proyecto, los posibles descuentos y la tasa de financiación de las contribuciones.

CÁLCULO DE LA CONTRIBUCIÓN. Se refiere al proceso mediante el cual se calcula la contribución de valorización que debe asumir cada uno de los propietarios y/o poseedores de cada inmueble de la zona de influencia según el caso. La contribución será proporcional al beneficio de cada inmueble; si por las condiciones propias y especiales de un inmueble, a pesar de encontrarse dentro de la zona de influencia de una obra, no recibiere beneficio por la misma, no podrá ser gravado con la contribución de valorización.

6. MÉTODOS PARA CALCULAR LA CONTRIBUCIÓN. Los métodos para calcular la contribución de valorización son:

Método de los frentes. Cuando los beneficios de una obra, se identifiquen principalmente por la dimensión de los frentes al espacio público, se calcula la contribución de valorización a cada inmueble o predio en proporción al frente del mismo.

Método de las áreas. Cuando el beneficio de una obra es uniforme a un área o extensión de un territorio, se calculará la contribución de valorización a cada inmueble o predio en proporción al área del mismo.

Método de las zonas. Cuando se han establecido zonas o franjas de igual beneficio por una obra, se calculará la contribución de valorización a cada predio o inmueble en proporción al beneficio.

Método por tipología de usos y estrato socioeconómico. Mediante el cual se asigna a cada tipología una proporción del presupuesto de distribución. Se suman los beneficios de cada predio o inmueble por tipología de uso, según el caso. La contribución de valorización se calcula en proporción al beneficio individual de la correspondiente tipología.

Método de los avalúos. Empleando este método la distribución de las contribuciones se efectúa en forma proporcional a las diferencias de los Avalúos de los predios, antes y después de la ejecución del proyecto.

Método del factor de beneficio. Mediante el cual se asigna la contribución a cada predio o inmueble en proporción directa al beneficio total, teniendo en cuenta los atributos y características de cada predio, empleando un coeficiente numérico.

Para obtener mayor exactitud en la asignación de la contribución de valorización, se podrán combinar los métodos anteriores.

7. ESTUDIO SOCIOECONÓMICO. Comprende los análisis económico y social de la ciudad y de los habitantes y propietarios de la zona de citación e incluye, entre otros aspectos:

- Una monografía del área de citación,
- La información demográfica de la población del área de citación,
- Descripción y cuantificación de los usos del suelo

- El cálculo de la capacidad de pago del sector, teniendo en cuenta ingresos y egresos, endeudamiento, capacidad de ahorro de los propietarios y poseedores del área de citación.
- Clasificación de los propietarios de la zona de citación,
- Recomendaciones de las posibles cuotas de aporte y el plazo necesario para el recaudo de la contribución.

ESTUDIOS TECNICOS. Comprende los estudios, diseños de construcción, elaboración de los planos de franjas, la evaluación de los impactos ambientales y su mitigación o compensación, requeridos para la ejecución de las obras que determinan la viabilidad del proyecto y su correcta ejecución de conformidad con las normas.

9. LICENCIAS Y PERMISOS. Comprende gestión y consecución de todas las licencias y permisos requeridos para la correcta ejecución de las obras

10. ANALISIS JURÍDICO. Comprende el acompañamiento jurídico durante todo el proceso, para lo cual, previo a la distribución, se entregará un informe jurídico de todo lo actuado.

CAPITULO V
DISTRIBUCIÓN

ARTÍCULO 48. DE LA DISTRIBUCIÓN. Es el acto administrativo expedido por la Autoridad Competente, en el cual se determinan las obras a financiar por el sistema de la contribución de valorización, se ordena su ejecución en el evento de no haberse iniciado y se asigna la contribución de valorización que cada propietario o poseedor ha de pagar, de acuerdo con el beneficio obtenido o por obtener en sus inmuebles o predios.

La expedición del Acto Administrativo Distribuidor de la contribución de valorización por una obra ya ejecutada podrá ser realizada dentro de los cinco (5) años siguientes a la terminación de la obra siempre y cuando se haya dado participación a los propietarios y poseedores determinada en el Acto Administrativo Decretador. En este evento, la Administración deberá presentar a la Junta de Representantes la documentación correspondiente de la obra a distribuir y esta deberá pronunciarse dentro de los veinte (20) días calendario siguientes.

PARAGRAFO. La contribución de valorización podrá distribuirse y cobrarse antes de la ejecución de la obra, durante su construcción o una vez terminada, en los términos previstos en la normatividad vigente.

ARTÍCULO 49. CONTENIDO DEL ACTO ADMINISTRATIVO DISTRIBUIDOR. El Acto Administrativo Distribuidor, por medio del cual se asignan las contribuciones, contendrá:

En la parte motiva que incluirá el procedimiento técnico empleado para la tasación del beneficio.

La parte resolutiva contendrá, entre otras:

- Listado de las obras a ejecutar ó ejecutadas que conforman el proyecto.
- Descripción de la zona de influencia.
- El valor del presupuesto de distribución
- La programación y el plazo de construcción de las obras.
- Fecha de iniciación del recaudo.
- Plazo general de recaudo, interés de financiación, interés por mora y descuentos por pronto pago.
- Se indicara la procedencia del recurso de reposición contra la Resolución que fija las contribuciones, él término para su interposición y los requisitos para su ejercicio de acuerdo con la ley.

PARÁGRAFO. Anexo al Acto Administrativo se incluirán los cuadros y listados que contienen la asignación de las contribuciones de cada uno de los propietarios y poseedores que se encuentran en la zona de influencia del proyecto, discriminando entre otros: Nombres, identificación del propietario, dirección, matricula inmobiliaria, número predial, área o frente del inmueble, factor o coeficiente del beneficio, valor total de la contribución, plazo para pagar la contribución, cuota inicial si la hubiere, número de cuotas, cuota mensual de amortización, etc. Estos cuadros y listados son parte integrante del Acto Administrativo de distribución.

ARTÍCULO 50. NOTIFICACIÓN. El Acto Administrativo Distribuidor de la contribución de valorización se publicará a más tardar dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a su expedición por medio de edicto que se fijará por el término de quince (15) días hábiles en lugar público del MUNICIPIO; vencido dicho término, se entenderá surtida la notificación.

Simultáneamente con la fijación del edicto, se anunciará por medio de un AVISO, que ha sido expedido el Acto Administrativo Distribuidor del correspondiente proyecto y se ha fijado el edicto en el lugar determinado. El aviso se debe publicar por lo menos en dos (2) de los periódicos de amplia circulación en el municipio, en dos (2) radiodifusoras de amplia sintonía en la misma ciudad y en la página Web Oficial. En el mismo aviso y con ilustraciones gráficas, se describirá la zona dentro de la cual quedan comprendidos todos los inmuebles gravados y se indicará cuál es el recurso legalmente procedente contra el Decreto que se está notificando, la forma como debe ser interpuesto por el interesado y las fechas entre las cuales se puede interponer el recurso.

PARÁGRAFO. De presentarse alguna modificación en los literales a) al f) del numeral 2. del artículo 49, se notificará en los términos del presente artículo.

ARTÍCULO 51. RECURSOS EN VÍA GUBERNATIVA. Contra el acto administrativo que asigna o distribuye la contribución de valorización, solo procede el recurso de reposición, el cual se interpondrá ante el funcionario que expide el Acto Administrativo, dentro del término de fijación del edicto al que se refiere el artículo 50 y dentro de los diez (10) días

hábiles siguientes, con el fin de que confirme, modifique, aclare o revoque, previo lleno de los requisitos legales.

- El recurso deberá reunir los siguientes requisitos:
- Interponerse dentro del plazo legal.
- Debe ser presentado personalmente y por escrito por el interesado propietario o su representante o apoderado debidamente constituido, indicando el nombre y la dirección del recurrente.
- Debe contener la exposición concreta de los motivos de inconformidad.
- Relacionar las pruebas que se pretende hacer valer.
- Acreditar la propiedad adjuntando al Recurso de Reposición el Folio de Matricula Inmobiliaria donde conste la propiedad del inmueble, con expedición no mayor de treinta (30) días calendario.

ARTICULO 52. DECISIÓN DEL RECURSO. La Asesora Jurídica de Valorización proyectará la decisión del recurso que será resuelto por la Autoridad competente, en él termino de dos (2) meses contados desde la fecha de su interposición en forma legal.

ARTICULO 53. NOTIFICACIÓN DEL RECURSO. Si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envió de la citación, se fijara edicto en lugar público en la Oficina de Valorización, por él termino de diez (10) días con inserción de la parte resolutiva de la providencia.

ARTICULO 54. AGOTAMIENTO DE LA VÍA GUBERNATIVA. Se entenderá agotada la vía gubernativa:

- Cuando las providencias o actos administrativos, no sean susceptibles del recurso de reposición.
- Cuando habiendo sido recurridos, el recurso haya sido formalmente decidido.
- Cuando el acto administrativo quede en firme por no haberse interpuesto el recurso de reposición o se renuncie expresamente a él.

ARTICULO 55. ACTO ADMINISTRATIVO MODIFICADOR. Es el acto administrativo por medio del cual la Autoridad Competente, modifica de oficio o a petición de parte el Acto Administrativo Distribuidor, por situaciones ocurridas con un predio, posteriores a la distribución realizada, las situaciones que pueden dar lugar a su modificación son:

1. Aclaración sobre el error o inconsistencia en la identificación del contribuyente y/o del inmueble.
2. Cambio de propietario o poseedor del inmueble
3 Aclaración sobre el error o inconsistencia de la información sobre los elementos que componen el inmueble.
4. Variación de los inmuebles de la zona de influencia
5. Inclusión de nuevos inmuebles en la zona de influencia.

6. Modificación del uso del inmueble que varía las circunstancias que dieron origen al tratamiento especial, durante el periodo definido para el recaudo por el Acto Administrativo Distribuidor.

El Acto Administrativo Modificador se notificará y será objeto del recurso de reposición que deberá interponerse dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación personal o en su defecto por edicto.

ARTICULO 56. ACTUALIZACION DE LA CONTRIBUCION. En el evento de expedirse un Acto Administrativo modificador, la contribución de valorización se actualizará, aplicando el Índice de Precios al Consumidor (I.P.C.) que defina el DANE, desde la fecha del Acto Administrativo Distribuidor hasta la fecha en que quede en firme el Acto Administrativo que lo modifica.

ARTÍCULO 57. INSCRIPCIÓN DE LA CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN. Ejecutoriado el Acto Administrativo Distribuidor y sus modificadores, la autoridad competente, comunicará a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos o la Entidad que haga sus veces, para que ésta proceda a su inscripción, en los folios de matrícula de los inmuebles de la zona de Influencia.

ARTÍCULO 58. EXIGIBILIDAD. La contribución de valorización se hace exigible una vez ejecutoriado el acto administrativo que la asigna o modifique o desde la fecha en que el mismo acto señale.

CAPITULO VI
EJECUCION

ARTICULO 59. RESPONSABLES. La ejecución de las obras a financiar por el sistema de la contribución de valorización estará a cargo del Municipio.

ARTICULO 60. ADQUISICION DE INMUEBLES PARA LAS OBRAS. El MUNICIPIO adquirirá los inmuebles requeridos para las obras o proyectos que se financiaran con la contribución de valorización para lo cual utilizaran los instrumentos señalados en las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997 y demás normas que la modifiquen o sustituyan, incluyendo la expropiación por vía administrativa y judicial.

ARTICULO 61. ADQUISICION DE OTROS INMUEBLES. Además de los inmuebles requeridos para la ejecución de la obra, EL MUNICIPIO adquirirá, previa solicitud del interesado, las áreas o fracciones de los inmuebles que han de soportar segregación, cuando no sean susceptibles de urbanización, edificación, venta al colindante o englobe, de acuerdo con las normas urbanísticas vigentes. La adquisición es obligatoria y podrán ser incorporadas al uso público.

Cuando para la realización de la obra se requieran escenarios deportivos de carácter público, el MUNICIPIO los compensará, construyendo otros escenarios con cargo al proyecto u obra, para idéntico fin, de ser posible en el mismo sector.

Cuando se reciban inmuebles en dación en pago, los mismos deberán ser negociados con el fin de invertir los recursos obtenidos en la obra que los generó para mantener el equilibrio financiero del proyecto. Si no es posible su negociación, se aplicará lo dispuesto en el artículo 90 de este acuerdo.

ARTICULO 62. PROCEDIMIENTO PARA ADQUIRIR UN BIEN INMUEBLE. El procedimiento para adquirir un bien raíz se realizará de conformidad a las normas legales vigentes, dentro de los siguientes parámetros:

Determinado que es necesario o conveniente adquirirlo, el Jefe de la Oficina de Valorización comunicará por escrito oportunamente su interés al propietario y lo invitará a negociar.

Cuando la Administración y el Propietario lleguen a convenir los términos del negocio (precio, plazo, forma de pago, intereses, entrega material del predio, etc.) formalizará por escrito su acuerdo para someterlo a consideración del comité de valorización el cual deberá decidir en un plazo no mayor de 30 días.

Aprobado por el comité, el propietario deberá otorgar la correspondiente escritura de enajenación y realizar la entrega del inmueble en un plazo no mayor a 30 días.

ARTICULO 63. CONGELACIÓN DE LA CONTRIBUCIÓN. La formalización de la negociación tendrá el efecto de que a su fecha se congele la parte de la contribución que el propietario deba cubrir mediante compensación. Por lo tanto, sobre dicha parte no habrá financiación, ni acumulación de intereses de mora a partir de la fecha indicada.

PARÁGRAFO. Si una vez firmada la negociación, el propietario no cumpliere su obligación de transferir el inmueble al MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, se considerara que la mencionada congelación no ha tenido lugar y el contribuyente será compelido a pagar la contribución con sus respectivos intereses; desde la fecha en que haya tenido lugar el cumplimiento del término para otorgar la correspondiente escritura.

ARTICULO 64. IMPUTACIÓN CONTABLE DE LOS BIENES. Los bienes que se adquieran en extensión superior al área requerida para el proyecto y los que se adquieren del contribuyente de forma de pago de la contribución, pertenecerán contablemente al proyecto que de algún modo determine la necesidad de su adquisición.

ARTICULO 65. ENAJENACIÓN DE INMUEBLES. Podrá el MUNICIPIO hacer enajenación de inmuebles, que no sean necesarios para realización de proyectos de interés público, de acuerdo con las normas vigentes sobre la materia y de conformidad de los procedimientos de la ley.

CAPITULO VII
RECAUDO

ARTICULO 66. RECAUDO DE LA CONTRIBUCION: Una vez en firme el acto administrativo que distribuye la contribución de valorización, el MUNICIPIO adquiere el derecho de percibirla y el contribuyente asume la obligación de pagarla. Si éste no cumple voluntariamente con su obligación, el MUNICIPIO podrá exigir su cumplimiento mediante el ejercicio de la Jurisdicción Coactiva.

ARTICULO 67. FORMA DE PAGO. El Comité de Valorización, establecerá el pago de la contribución en cuotas de amortización y de financiación durante el periodo del recaudo.

El contribuyente podrá acogerse a otras formas de pago convenidas, previa solicitud escrita.

ARTICULO 68. PLAZO PARA EL PAGO. Las contribuciones serán exigibles desde la fecha que quede ejecutoriado el acto administrativo que la distribuye o desde la fecha que el mismo acto señale.

ARTICULO 69. AMPLIACIÓN DEL PLAZO. El Comité de Valorización podrá conceder ampliación del plazo para el pago del gravamen hasta por dos (2) años sobre el plazo general otorgado.

PARÁGRAFO PRIMERO. El interesado en la ampliación del plazo hará su petición por escrito, anexando los documentos que respalden su solicitud, a la Oficina de Valorización el cual realizará el estudio socioeconómico correspondiente dentro los treinta (30) días hábiles siguientes a su presentación, y lo remitirá al Comité de Valorización para su decisión.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En caso de concederse ampliación el plazo, se cobrarán al contribuyente los intereses de financiación fijados en el decreto distribuidor.

ARTICULO 70. OTRAS FORMAS DE PAGO: El contribuyente podrá proponer en forma escrita, otras formas de pago al MUNICIPIO, quien estudiará la solicitud y convendrá con el contribuyente la nueva forma de pago siempre y cuando ésta sea equivalente en términos financieros, de conformidad con las directrices que para tal efecto establezca el Comité de Valorización.

PARÁGRAFO PRIMERO. El Comité de Valorización, establecerá las directrices y políticas para otras formas de pago, como periodos de gracia hasta de un año prorrogable por el mismo término, para propietarios y poseedores que se encuentren en situaciones especiales o calamitosas.

Para los efectos de éste artículo, se entenderá que un contribuyente o poseedor se encuentra en situación especial o calamitosa, cuando no se halle en capacidad de atender el pago de la contribución sin menoscabo de lo necesario para su propia subsistencia y la de las personas a quienes por ley debe alimentos, calidades que se demostrarán mediante solicitud que se entenderá presentada bajo la gravedad del juramento, situación que será verificada mediante visita técnica, cuyos resultados serán presentados al comité de valorización quien definirá la nueva forma de pago.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Cuando un propietario o poseedor de un inmueble sea víctima de secuestro, se le suspenderán los plazos para los pagos de la contribución de valorización en los términos señalados en el artículo 20 de la Ley 986 de 2005. Durante el período señalado en el artículo antes citado, no se generarán intereses de financiación. El mismo tratamiento tendrán los desplazados intraurbanos por la violencia.

ARTÍCULO 71. DESCUENTOS. La autoridad competente, podrá ofrecer descuentos por pagos de contado, pronto pago, o elaborar acuerdos de pago, diferentes a los establecidos en el Decreto Distribuidor que permitan mejorar la eficiencia de la gestión de recaudo, siempre y cuando no se presente déficit en la obra o proyecto y con concepto previo del Comité de Valorización.

ARTICULO 72. COMPENSACIONES. El contribuyente cuyo inmueble se requiera parcialmente para la ejecución de la obra que lo grava podrá compensar totalmente el valor del terreno con la contribución liquidada, en cuyo caso tendrá derecho a los descuentos otorgados por pronto pago dentro del período establecido y gozará del beneficio del plazo para la cancelación del saldo de la contribución que no alcanzó a ser compensada.

ARTICULO 73. MULTIPLICIDAD DE CONTRIBUCIONES. En el evento en que un mismo predio, resultare gravado con dos o más proyectos, El Comité de Valorización, decidirá a solicitud del interesado y con previo estudio socioeconómico, suspender la exigibilidad de la obligación que resultare de la última obra distribuida, hasta tanto se agote el plazo general fijado por el primer proyecto. El gravamen se actualizara en el momento de iniciar el pago de la contribución suspendida, con base en la tasa de financiación establecida en el decreto distribuidor.

ARTÍCULO 74. INTERESES DE FINANCIACIÓN Y SANCIÓN POR MORA. La Autoridad competente en el eventual caso en que los intereses de financiación señalados por la Superintendencia Bancaria sean inferiores a los señalados en el Acto Administrativo Distribuidor, deberá ajustarlos, como máximo a los determinados por la Superintendencia Bancaria. La sanción por mora se ajustará de conformidad con lo establecido en el Estatuto Tributario Municipal vigente y/o normas que lo sustituyan, modifiquen o complementen.

.

ARTÍCULO 75. CLÁUSULA ACELERATORIA. Pérdida del derecho de pago a plazos. El contribuyente que dejare de pagar tres (3) cuotas periódicas consecutivas y/o que la deuda atrasada supere los dos (2 SMLMV) salarios mínimos legales mensuales vigentes perderá el derecho a los plazos; en consecuencia, se hará exigible la totalidad del saldo insoluto de la contribución.
Podrán restituirse los plazos al contribuyente atrasado**,** si se pone al día en el valor adeudado cancelando el valor de las cuotas vencidas más los intereses causados.

ARTÍCULO 76. JURISDICCIÓN COACTIVA. La Autoridad Competente, iniciará el cobro persuasivo cuando el contribuyente se encuentre en mora en el pago de tres (3) cuotas o cuando el valor de la cuotas en mora supere los dos (2 SMLMV) salarios mínimos legales mensuales vigentes se hará efectivo el cobro de la contribución de valorización por jurisdicción coactiva, Procedimiento Administrativo previsto en el Estatuto Tributario Municipal, y/o normas que lo sustituyan, modifiquen o complementen.

Dentro del proceso administrativo coactivo, podrán restituirse los plazos otorgados por el Acto Administrativo Distribuidor, una vez cancelado lo vencido de contribución e intereses, sin perjuicio de los de financiación que se le proyectara hasta su cancelación.

La ejecución por jurisdicción coactiva termina con el pago de todo el crédito fiscal, y en los casos previstos por la ley. El Jefe de la Oficina de Valorización podrá convenir con el ejecutoriado la suspensión del proceso, siempre y cuando el pago del crédito quede suficientemente garantizado.

ARTICULO 77. REFINANCIACIÓN. Vencido o no el plazo general otorgado para el pago, podrá el contribuyente solicitar ante la autoridad competente que su gravamen, junto con los intereses causados, le sean convertidos a capital, estableciendo así un nuevo monto de la deuda sobre la cual deberá proyectarse el interés de financiación que se estipule y que será pagadero dentro del plazo que para el efecto se considere, o en el plazo que reste para vencerse el cobro de la contribución de acuerdo a lo fijado en el Acto Administrativo Distribuidor.

ARTÍCULO 78. PAZ Y SALVO. Un inmueble estará a Paz y Salvo por concepto de contribución de valorización, cuando el contribuyente haya cancelado totalmente el gravamen asignado, caso en el cual se expedirá el correspondiente paz y salvo por el Municipio.

Por solicitud del contribuyente que se encuentre al día en el pago de las cuotas periódicas asignadas, se le expedirá el certificado de Paz y Salvo, en el cual se dejará constancia del número de cuotas pendientes y el valor del gravamen adeudado. Si el inmueble no se encuentra al día en sus cuotas, no se le podrá expedir la certificación de que habla este artículo.

PARAGRAFO. Si por error de un funcionario se expide un Paz y Salvo equivocado, no podrá el interesado invocar el error para negar el pago de la contribución debida. La prueba de la cancelación del gravamen será la factura debidamente pagada.

ARTICULO 79. TRASLADO DE LA CONTRIBUCION. Para que el contribuyente proceda a la enajenación total o parcial de un inmueble gravado con saldos pendientes, y en el cual el contribuyente se encuentre al día en el pago de sus cuotas parciales, el MUNICIPIO podrá expedir el certificado de Paz y Salvo a petición escrita del enajenador y adquirente simultáneamente, para trasladar el saldo restante correspondiente de la contribución, del primero al segundo. El adquirente dejará constancia que conoce de la existencia de la obligación y se hace cargo de las cuotas aún no pagadas, en proporción a la adquisición. Al mismo tiempo, la Autoridad competente, autorizará la inscripción del acto ante la Oficina de Instrumentos Públicos, dejando constancia de la deuda pendiente.

Si la deuda pendiente es inferior a dos (2 SMLMV) salarios mínimos legales mensuales vigentes o inferior a cuatro cuotas, no se realizará el traslado y el contribuyente deberá pagar la totalidad de lo adeudado.

ARTICULO 80. AUTORIZACIÓN ESPECIAL. La Autoridad Competente, podrá autorizar al Registrador de Instrumentos Públicos la inscripción de actos sobre inmuebles que adeudan la contribución de valorización, aunque el contribuyente no se halle a paz y salvo, previo concepto del Comité de Valorización, cuando sea lo más conveniente para la recaudación del tributo y lo soliciten por escrito todas las partes interesadas en dicho certificado. En dicha autorización se dejará constancia del valor adeudado.

ARTICULO 81. VIGENCIAS. El paz y salvo de un inmueble o de un contribuyente tendrá vigencia desde su expedición hasta el último día del mes en el cual fue expedido. En el documento se dejara constancia del día de vencimiento.

ARTICULO 82. CONTENIDO DEL PAZ Y SALVO. El certificado de paz y salvo que expida el MUNICIPIO, contendrá los siguientes elementos:

Cuando el contribuyente haya cancelado la totalidad del gravamen asignado:
La identificación del propietario.

- La identificación del inmueble, matricula inmobiliaria e identificación catastral.
- Informará que el inmueble no está gravado.
- Se informará el número del acto administrativo que asignó la contribución de valorización del proyecto.
- Certificará que el inmueble ha pagado la totalidad de la contribución de valorización.
- Informará, si es del caso, que el inmueble se encuentra en la zona de influencia de un proyecto que está en proceso de notificación de una resolución distribuidora.

Cuando el contribuyente este al día en el pago de las cuentas periódicas:

- La identificación del propietario.

- La identificación del inmueble, matricula inmobiliaria e identificación catastral.
- Informará sobre el acto administrativo que asignó la contribución de valorización.
- Certificará que el inmueble está gravado y que ha pagado al día, las cuotas periódicas.

Se Informará sobre el número de cuotas pendientes y el valor adeudado.

ARTÍCULO 83. CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN. Con el objeto de que el Registrador de Instrumentos Públicos pueda registrar escritura pública, sobre inmuebles en los cuales se encuentra inscrita una Contribución de Valorización, la Autoridad competente, solicitará de oficio al Registrador de Instrumentos Públicos la cancelación de la inscripción de dicho gravamen, una vez se haya pagado la totalidad de la contribución.

CAPITULO VIII
BALANCE

ARTÍCULO 84. INFORME DE GESTIÓN PARCIAL. Cada seis (6) meses, después de decretado el proyecto u obra, el Jefe de la Oficina de Valorización, presentará un Informe de Gestión de la situación contable, financiera y del estado de la ejecución en que se encuentra cada obra o proyecto al Comité de Valorización, para que se tomen las medidas necesarias tendientes a asegurar el buen desarrollo de la obra o proyecto.

ARTÍCULO 85. INFORME DE GESTIÓN Y ESTADO DE RESULTADOS. Cuando se haya terminado la construcción del proyecto u obra o se termine el plazo general de recaudo establecido en el Acto Administrativo Distribuidor, el Jefe de la Oficina de Valorización, realizará un informe de gestión con los estados contables y financieros para evaluar la situación financiera y el estado de las obras.

ARTÍCULO 86. RESULTADO DEL BALANCE. Cuando se presente un excedente o superávit en el balance establecido en el artículo anterior el representante legal del Municipio o quien haga sus veces, decidirá, previo concepto del comité de Valorización, devolver a los contribuyentes el excedente o realizar obras de interés público en la zona de influencia. Si el informe de gestión presenta un déficit y éste es imputable a errores en la elaboración del presupuesto por parte del MUNICIPIO, calificado por el Comité de Valorización, el Municipio asumirá el déficit. En caso contrario, el Comité de Valorización, decidirá si lo asume el MUNICIPIO u ordena a la Oficina de Valorización adelantar los trámites para distribuir el déficit. No se tendrán en cuenta la cartera de difícil cobro para determinar el déficit del proyecto.

ARTÍCULO 87. DEVOLUCIÓN DE EXCEDENTES A LOS CONTRIBUYENTES. La devolución de los excedentes a los contribuyentes que resultaré del estado de resultados se realizará en proporción directa a los pagos realizados por el gravamen de la contribución de valorización.

ARTÍCULO 88. DISTRIBUCIÓN DEL DEFICIT. El titular de la Oficina de Valorización procederá a distribuir el déficit mediante Acto Administrativo motivado, donde se expliquen las razones del mismo, la cual contendrá, entre otros:

- Descripción de las modificaciones a los proyectos si hubiere lugar a ello.
- Programación y plazos de construcción para su terminación.
- Se asignan las contribuciones de valorización.
- Se establece el plazo para el pago de las contribuciones.
- Se establecen los intereses de financiación, la sanción por mora y descuentos.
- Se indicara la procedencia del recurso de reposición contra el Decreto que fija las contribuciones, él término para su interposición y los requisitos para su ejercicio de acuerdo a la ley.

PARAGRAFO. Este Acto Administrativo se notificará en los mismos términos del Acto Administrativo Distribuidor

CAPITULO IX
LIQUIDACION

ARTICULO 89. LIQUIDACIÓN. Una vez expirado el plazo general definido en el Acto Administrativo Distribuidor o el definido por el Acto Administrativo que distribuyo el déficit, para el recaudo de las contribuciones y, ejecutadas las obras, el jefe de la Oficina de Valorización, procederá mediante acto administrativo, a la liquidación contable del proyecto, previo concepto de la Junta de Representantes y del Comité de Valorización.

Los activos que se encuentren en poder del MUNICIPIO, de la obra objeto de liquidación que no se utilizaron para la obra, en el momento de la liquidación, entrarán a formar parte del MUNICIPIO, reponiendo éste su valor, con obras en el interior de la zona de influencia del proyecto, de lo cual se dejará constancia en el acto de la liquidación.

ARTÍCULO 90. DEVOLUCIÓN DE PAGOS. Si después de expedido el Acto Administrativo Distribuidor y habiéndose efectuado recaudos, el MUNICIPIO toma la decisión de no financiar el proyecto u obra con la contribución de valorización o por orden judicial o de autoridad competente no se pudiese realizar la obra por este sistema, se procederá a la devolución de lo recaudado.

Cuando se exigen pagos de contribuciones de valorización por una obra y esta no se iniciare en el plazo de dos (2) años, contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo de la distribución, o se suspendiere la ejecución de la obra por más de dos (2) años, desde la orden de suspensión, los propietarios que hubieren pagado contribuciones por tal concepto tendrán derecho a la devolución del dinero pagado y no invertido, reconociendo una actualización aplicando el Índice de Precios al Consumidor (I.P.C.) entre la fecha de pago y aquella en la que se expida el acto administrativo que

ordene la devolución, sin perjuicio de que posteriormente, se distribuyan de nuevo contribuciones de valorización para ejecutar o terminar la misma obra.

La Autoridad competente, expedirá un acto administrativo ordenando la devolución la cual se notificará en los mismos términos del Acto Administrativo Distribuidor y ordenará levantar la inscripción de la contribución en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos**.**

ARTÍCULO 91. ENTREGA DE OBRAS FINANCIADAS POR EL SISTEMA CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN. La Autoridad competente hará entrega parcial o total de las obras o parte de las mismas que puedan entrar en operación, a las entidades encargadas de la operación y del mantenimiento y se acogerá a los procedimientos y requisitos que éstas determinen. Los bienes inmuebles de uso público se transferirán mediante escritura pública a la entidad territorial correspondiente.

ARTÍCULO 92. GESTIÓN DOCUMENTAL E INFORMACIÓN DE LOS PROYECTOS U OBRAS FINANCIADAS CON LA CONTRIBUCIÓN VALORIZACIÓN. El Jefe de la Oficina de Valorización, deberá conservar y mantener toda la documentación generada en su actividad en los términos previstos en la Ley 594 del año 2000 y demás normas que la modifiquen o sustituyan. Liquidada la obra o proyecto, dentro de los dos meses siguientes el Jefe de la Oficina de Valorización, deberá hacer entrega del archivo al Municipio de Bucaramanga o a la entidad encargada de la operación y mantenimiento, reuniendo los procedimientos y requisitos exigidos por esta entidad.

TITULO VI
DISPOSICIONES VARIAS

ARTÍCULO 93. MEMORIA TÉCNICA EXPLICATIVA. Tanto del estudio de prefactibilidad como del estudio de factibilidad del proyecto u obra se elaborará y conservará en el archivo, la Memoria Técnica Explicativa que constituyen los soportes técnicos y legales de cada uno de los actos administrativos.

La memoria técnica explicativa comprende entre otros, la descripción de la obra, los costos de la misma, el estudio de beneficio, el estudio socioeconómico, el estudio ambiental, el presupuesto de distribución, los parámetros de distribución y los aspectos financieros del cobro de la contribución.

ARTÍCULO 94. COSTOS ANTERIORES A LA DISTRIBUCIÓN. Los costos asumidos por el Municipio y las inversiones realizadas por éste relacionados con la contribución de valorización del proyecto u obra, serán incluidos en el presupuesto de distribución.

En el caso de no ejecutarse el proyecto por el sistema de la contribución de valorización, las inversiones realizadas por el MUNICIPIO deberán ser asumidas por la entidad territorial.

ARTICULO 95. SERVICIOS PUBLICOS. Cuando se ordene la realización de un proyecto por el Sistema de la Contribución de Valorización que requiera la construcción de obras y redes de servicios públicos necesarios para atender la demanda prevista en la zona de influencia, se descontarán del presupuesto del proyecto u obra los costos que deben asumir las Empresas prestadoras de Servicios públicos domiciliarios de conformidad con la Ley 142 de 1994 y aquellas que la modifican o complementan. Para ello se elaborará un convenio con la empresa prestadora de los servicios antes de la distribución del Proyecto.

ARTÍCULO 96. CONTRATOS. La Autoridad competente, podrá celebrar los contratos y convenios necesarios para ejecutar las actividades requeridas para el cumplimiento de los objetivos de la contribución de valorización y de los proyectos u obras, conforme a las normas vigentes.

ARTÍCULO 97. RECUSOS DE CREDITO. La Autoridad competente, podrá realizar con terceros, los negocios y operaciones de crédito público autorizados por las normas legales vigentes, respaldadas por los derechos de cobro originados por la contribución de valorización.

ARTÍCULO 98. CONTABILIDAD. EL MUNICIPIO, creará en su contabilidad, cuentas separadas para el manejo de los bienes, gastos, rentas, demás ingresos y egresos originados en la contribución de valorización de cada proyecto u obra para el control tanto de los ingresos como de los egresos.

ARTICULO 99. MODIFICACION O VARIACIÓN DE LAS OBRAS. Durante el período de recaudo de un proyecto, podrá el titular de la Oficina de Valorización realizar modificaciones a las obras aprobadas inicialmente en el Acto Administrativo Distribuidor, previo concepto del Comité de Valorización y la Junta de Representantes, en consideración a aspectos técnicos, financieros y jurídicos que tal decisión implica, sin que esto conlleve a un déficit del proyecto.

ARTÍCULO 100. NORMATIVIDAD APLICABLE. En los aspectos no contemplados en este Acuerdo, se seguirá lo dispuesto en los Decretos 868 de 1956, 1604 de 1966 y el 1394 de 1970, y demás normatividad vigente en lo que sea compatible con la naturaleza de la contribución de valorización.

ARTICULO 101. INDEPENDENCIA RESPECTO DE OTROS GRAVÁMENES. En el evento en que se establezca la financiación de una obra o proyecto por la contribución de valorización, no se podrá imponer la participación en plusvalía por este mismo hecho.

ARTICULO 102. VIGENCIA. El presente Acuerdo rige a partir de su publicación y deroga todos los que le sean contrarios.

ANEXO 2

DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA

PRESENTACIÓN

El presente estudio técnico, se elabora con base a las necesidades del servicio, en relación con los macro proyectos establecidos en Plan de Desarrollo 2008-2011 “Bucaramanga Empresa de Todos” que generaran impacto sobre el desarrollo de la ciudad.

Partiendo de las características existentes en el Municipio de Bucaramanga, respecto a su estructura, planta de cargos y los procesos que se realizan en cada dependencia, se elabora una propuesta de modificación a la actual estructura y planta de cargos, con el objeto de establecer la viabilidad o no de la implementación de una oficina de valorización, que permita la ejecución de obras con la participación de la ciudadanía, soportado en el análisis de procesos necesarios para el cumplimiento de objetivos, planes y programas, y en la capacidad financiera del municipio de Bucaramanga.

El presente estudio tiene en cuenta la identificación, determinación, interacción y combinación de los procesos, a fin de establecer la necesidad de modificar la estructura actual, orientada a la implementación de nuevos sistemas de financiación de obras públicas en el ámbito municipal, de acuerdo con la normatividad vigente.

1. MARCO NORMATIVO

Para la realización del presente estudio, se realizó la compilación de la normatividad aplicable al desarrollo general del tema, teniendo como eje principal todas aquellas normas relacionadas y aplicadas al ente territorial. Normatividad que se resume:

1.1 NORMAS SOBRE ORGANIZACIÓN Y ESTRUCTURAS ADMINISTRATIVAS

1.1.1. CONSTITUCIÓN NACIONAL

Constitución Nacional, artículos 286, 311 y siguientes establecen formación de municipios, atribuciones, responsabilidades, obligaciones, creación de empleos y dependencias, competencias, etc.

1.1.2. LEYES Y DECRETOS

DECRETO LEGISLATIVO DE 1604 DE 1966.

DECRETO 1333 DE 1986. Anterior régimen municipal.

LEY 87 DE 1993 Establece normas para el ejercicio del control interno en las entidades y organismos del Estado.

DECRETO 1826 DEL 3 DE AGOSTO DE 1994. Reglamenta parcialmente la ley 87 de1993.

LEY 136 DE 1994. Establece normas tendientes a modernizar la organización y el funcionamiento de los Municipios.

Ley 617 de 2000, Art. 6. Establece la Categorización de los municipios.

LEY 152 DE 1995. Establece la ley orgánica del plan de desarrollo, y los procedimientos y mecanismos para su elaboración, aprobación, ejecución, seguimiento, evaluación y control.

LEY 489 DE 1998. Regula el ejercicio de la función administrativa, determina la estructura y define los principios y reglas básicas de la organización y funcionamiento de la administración pública.

1.2 NORMAS SOBRE LA PLANTA DE PERSONAL, NOMENCLATURA Y ESCALA SALARIAL

LEY 4 DE 1992. Determina el sistema salarial y el régimen prestacional, aplicable a los servidores públicos de las entidades territoriales

LEY 136 DE 1994. Define las normas aplicables a los empleos públicos y trabajadores oficiales del municipio.

LEY 190 DE 1995. Estatuto anticorrupción. Establece los requisitos para la posesión y para el desempeño de cargos o empleos públicos.

LEY 443 DE 1998. Expide normas sobre carrera administrativa.

DECRETO-LEY 1567 de 1998 Crea el sistema nacional de capacitación y el sistema de estímulos para los empleados del Estado.

DECRETO-LEY 1568 de 1998 Establece el régimen de procedimental especial de las actuaciones administrativas ante y por los organismos y autoridades que conforman el Sistema Nacional de Carrera Administrativa y de la Función Pública.

DECRETO-LEY 1569 de 1998 Establece el sistema de nomenclatura y clasificación de los empleos de las entidades territoriales que deben regularse por las disposiciones de le Ley 443 de 1998 y se dictan otras disposiciones. Modificado parcialmente por el decreto 2503 de 1998.

DECRETO 1570 de 1998 Reglamenta el artículo 60 de la ley 443 de 1998 y se dictan otras disposiciones. (Comisiones de Personal)

DECRETO 1571 de 1998 Reglamenta la ley 443 de 1998. (Sistema único de Información de Personal)

DECRETO 1572 de 1998 Reglamenta la Ley 443 de 1998 y el decreto-ley 1567 de 1998.

DECRETO 2504 de 1998 Modifica los artículos 2, 4, 12 (transitorio), 130, 131, 135, 149, 151, 154, 155 y 156 del decreto 1572 de 1998.

LA LEY 909 de 2004, por la cual se expiden normas que regulan el empleo público, la carrera administrativa, gerencia pública y se dictan otras disposiciones

DECRETO 1227 DE 2005, por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 909 de 2004 y el Decreto-ley 1567 de 1998.

1.3 NORMAS SOBRE MANUAL DE FUNCIONES Y REQUISITOS

CONSTITUCION POLITICA DE COLOMBIA. Articulo 122. Establece que no habrá empleo público que no tenga funciones detalladas en la ley o reglamento, el Artículo 315 Numeral 7 - Faculta al Alcalde para crear, suprimir y fusionar los empleos de sus dependencias, señalar sus funciones especiales y fijar sus emolumentos con sujeción a los acuerdos correspondientes.

LEY 190 DE 1995, Artículo 9. Establece un término para que las entidades públicas elaboren su manual de funciones, especificando claramente las funciones que debe cumplir cada funcionario.

DECRETO 1569 DE 1998, Define el sistema de nomenclatura y clasificación de empleos que regir. Para las entidades territoriales, sujetas a las disposiciones de la Ley 443 de 1998.

LEY 136 DE 1994, Numeral 4, Literal D del Articulo 91 Faculta al Alcalde para crear, suprimir o fusionar los empleos de sus dependencias, señalarles funciones especiales y fijarles sus emolumentos con arreglos a los acuerdos correspondientes.

1.4 OTRAS NORMAS APLICABLES A NIVEL TERRITORIAL

1.4.1. PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

LEY 152 DE 1994 Establece las disposiciones sobre elaboración, presentación, aprobación, ejecución y evaluación del plan de desarrollo municipal, así como su contenido; las competencias de las autoridades locales en este proceso; las reglas que exigen la participación comunitaria en el mismo, y los planes de acción que en virtud del plan de desarrollo, adoptan internamente las dependencias municipales.

LEY 388 DE 1997 Fija reglas con sujeción a las cuales el municipio realiza la planeación física del territorio de su jurisdicción

1.4.2. PRESUPUESTO

DECRETO 111 DE 1996. Dispone reglas, que rigen a nivel municipal, para la preparación, elaboración, presentación, discusión, aprobación, ejecución, control y evaluación del presupuesto, así como para la expedición del presupuesto anual. De igual manera fija requisitos para el perfeccionamiento de actos administrativos con efectos presupuestales; fija la competencia para ordenación del gasto y las reglas para adquirir compromisos, con cargo al presupuesto.

1.4.3. EDUCACIÓN

LEY 30 de 1992. Por la cual se organiza el servicio público de la educación superior. Regula el establecimiento de instituciones públicas de educación superior, su modo de financiación y el marco de autónoma que se les reconoce.

LEY 60 de 1993. Define las competencias, responsabilidades y condiciones de los distintos niveles de gobierno en la prestación de este servicio. Establece a demás las fuentes de financiación con que cuenta el municipio, para garantizar la prestación de este servicio esencial.

LEY 715 de 1994. Establece reglas para la prestación del servicio educativo, entidades autorizadas para proveer este servicio, responsabilidades de instituciones, docentes y alumnos, así como las distintas modalidades del mismo. Señala la organización pública y privada autorizada para la gestión educativa, y las competencias y fuentes financieras previstas para el efecto. Consagra los planes educativos institucionales -PEI- como instrumento planificador del establecimiento educativo, con el fin de lograr mayor eficacia y eficiencia en la prestación del servicio.

1.4.4. SALUD Y SEGURIDAD SOCIAL

LEY 10 DE 1990. Reorganiza el sistema nacional de salud y se dictan otras disposiciones. Define las responsabilidades del municipio y los niveles de estación del servicio de salud. Prevé la conformación de los fondos locales de salud como cuentas para el giro de las transferencias destinadas a este sector.

LEY 60 DE 1993. Establece las competencias en el sector salud entre los distintos niveles de gobierno, complementario la ley 10 de 1990; define las condiciones de prestación del servicio y el procedimiento para el giro de las fuentes de financiación que la misma ley prevé.

LEY 100 DE 1993. Crea el Sistema de Seguridad Social en Salud y se dictan otras disposiciones. Define el régimen de seguridad social en pensiones y salud que ha de regir en el territorio nacional, a entidades públicas o privadas, encargadas de su prestación, los deberes de afiliación y prestación del servicio a la población cobijada por el régimen, así como la forma en que concurren sectores públicos, privados y particulares a la financiación del régimen. Así mismo establece la asignación de subsidios a la demanda para acceder a servicios de salud.

1.4.5. DEPORTE

LEY 181 DE 1995. Establece disposiciones para el fomento del deporte, la recreación, el aprovechamiento del tiempo libre y la educación física y se crea el sistema nacional del deporte. Crea el Sistema Nacional del Deporte. Ordena la incorporación de las juntas seccionales de deporte, creadas por ley 149 de 1983 a los departamentos, como entes para el deporte.

LEY 60 DE 1993. Establece la participación de los municipios en los ingresos corrientes de la Nación, permitiendo la inversión de tales dineros en educación física, recreación y deporte: inversión en instalaciones deportivas, dotación a los planes escolares de los requerimientos necesarios para la práctica de la educación física y el deporte; conforme a lo previsto en la ley 19 de 1991, dar apoyo financiero y en dotación e implementos deportivos a las ligas, clubes de aficionados y eventos deportivos; e inversión en parques y plazas públicas.

1.4.6. CULTURA

LEY 397 DE 1997. Define las responsabilidades institucionales en el sector de la cultura, la estructura encargada de su prestación y las fuentes financieras dirigidas a su sostenimiento, así como las reglas para elaborar el plan de cultura en los distintos niveles de gobierno, dirigido al cumplimiento de los objetivos asignados al sector.

LEY 60 de 1993. Establece que los municipios participarán de los ingresos corrientes de la nación en cultura: construcción, mantenimiento y rehabilitación de casas de cultura, bibliotecas y museos municipales, apoyo financiero a eventos culturales y agrupaciones municipales artísticas y culturales.

1.4.7. MEDIO AMBIENTE

LEY 99 de 1993. Organiza el sistema nacional ambiental, las entidades nacionales y territoriales que lo conforman, así como las competencias y responsabilidades de corporaciones regionales y municipios en la preservación ambiental. Define las reglas para el otorgamiento de las licencias ambientales para proyectos de desarrollo con efectos en el medio ambiente.

1.4.8. VIVIENDA

LEY 9 DE 1989. Dispone reglas para adelantar proyectos de desarrollo urbano, de conservación del espacio público, así como para el proceso de expropiación con fines urbanísticos, y las tareas municipales en esta materia.

LEY 3 DE 1992. Transforma el ICT en el INURBE y define la política de vivienda de interés social, estableciendo las responsabilidades sociales para el efecto.

LEY 60 DE 1993. Los municipios participarán de los ingresos corrientes de la Nación, en materia de vivienda para: otorgar subsidios a hogares con ingresos inferiores a los cuatro salarios mínimos, para compra de vivienda, de lotes con servicios o para construir; o para participar en programas de solucione de vivienda de interés social definida por la ley, suministrar o reparar vivienda y dotarla de servicios básicos.

DECRETO LEY 388 DE 1997. Actualiza las disposiciones anteriores en materia de vivienda de interés social y el desarrollo de procesos de expropiación, referentes a desarrollos urbanísticos, en el contexto del plan de ordenamiento territorial previsto para regular el uso de los suelos, con el fin, entre otros, de desarrollar el sector vivienda.

1.4.9. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

LEY 142 DE 1994.Por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones Dispone reglas para la prestación de los servicios de aseo urbano, acueducto, alcantarillado, etc.

LEY 143 DE 1994. Establece el régimen para generación, interconexión, transmisión, distribución y comercialización de electricidad en el territorio nacional y la forma como concurren los municipios en la prestación de este servicio.

LEY 286 DE 1997. Fija plazos para la transformación institucional de entidades que prestan los servicios anteriores, así como reglas para aplicar el régimen tarifarlo y de subsidios generado por la prestación de los servicios.

1.4.10. ENDEUDAMIENTO

LEY 358 DE 1997. Consagra las reglas para el cálculo de la capacidad de endeudamiento de las entidades territoriales, así como los lineamientos para el otorgamiento de autorización de endeudamiento y adopción del Plan de Desempeño por la Entidad territorial, en caso de que exceda los indicadores fijados por esta ley. Prevé además el procedimiento y entidad competente para otorgar autorización de endeudamiento cuando una entidad territorial lo requiera.

DECRETO 2681 DE 1993. Regula las distintas operaciones de crédito público y los procedimientos y requisitos para su celebración por parte de las entidades territoriales.

DECRETO 696 DE 1998. Reglamenta la ley 358 de 1997. Fija condiciones para realizar el cálculo de la capacidad de pago, otorgamiento de autorización de endeudamiento, elaboración de planes de desempeño y las responsabilidades territoriales y financieras en la celebración de operaciones de crédito público.

1.4.11. TURISMO

LEY 300 DE 1996. Dispone reglas para el desarrollo de las actividades que requiere el desarrollo de este sector, las cuales se hayan distribuidas en los tres niveles de gobierno.

Define las responsabilidades institucionales del municipio, en esta materia, las fuentes de financiación y las entidades encargadas de desarrollar este sector.

1.4.12. ORDEN PÚBLICO

LEY 418 DE 1997. Prorroga la vigencia de disposiciones en materia de orden público, de intervención y control de autoridades nacionales, sobe las finanzas territoriales, y las causales para distribución o suspensión de alcaldes por parte de gobernadores o Presidente, tratándose de hechos relacionados con el objeto de esta ley.

1.4.13. TRANSPORTE

LEY 105 DE 1993. Hace la distribución de competencias entre los tres niveles de gobierno, en materia de construcción, mantenimiento, inversión y administración de la malla vial del país; consagra los instrumentos financieros para el desarrollo de estas labores, tanto a nivel nacional como municipal y define las responsabilidades locales en este sector.

LEY 336 DE 1996. Dispone las regulaciones para el ejercicio de la actividad del transporte a nivel nacional y municipal, precisa las entidades encargadas de prestar este servicio público y las condiciones para su prestación, así como lo relativo a las exigencias necesarias a las entidades y empresas encargadas de prestarlo. Define además las reglas para los usuarios del servicio.

1.4.14. AGRARIO

LEY 101 DE 1993. Establece la obligación para los municipios de crear las UMATAS, y ofrece la alternativa de asociarse con otros municipios para cumplir esta obligación. Determina la creación del Consejo Municipal de Desarrollo rural, como instancia superior

de concertación entre las autoridades locales, las comunidades rurales y las entidades públicas, en materia de desarrollo rural.

DECRETO 1929 DE 1994 Reglamenta parcialmente la ley 101 de 1.993

LEY 607 DE 2000 Que modifica la creación, funcionamiento y operación de la Unidades Municipales de Asistencia Técnica y Agropecuaria UMATA.

DECRETO 2980 DE 2004, Reglamenta la creación de la asociación de municipios para la prestación del servicio público obligatorio de Asistencia Técnica directa rural

1.4.15. CONTRATACIÓN ESTATAL

LEY 80 DE 1993. Estatuto General de Contratación de la Administración Pública. Define las reglas y principios con sujeción a las cuales las entidades territoriales adelantaran procesos de contratación, vía licitación o contratación directa, en atención a las cuantías y tipos de contratos previstos en esta ley. Define además el régimen de responsabilidad de los servidores públicos de todos los niveles de gobierno, en el proceso contractual.

LEY 598 DE 2000, Crea el sistema de Información para la vigilancia de la Contratación Estatal –SICE-

LEY 1150 de 2007, Establece medidas para la eficiencia y transparencia en la contratación estatal, reglamenta la ley 80 de 1993.

DECRETO 2474 DE 2008 Reglamenta la Ley 80 de 1993 y la Ley 1150 de 2007, establece una solución integral para la selección de proveedores –Gestión de Compras.

1.4.16. VALORIZACIÓN

Ley 625 de 1921 que establece el impuesto directo de Valorización

Ley 113 de 1937 que amplía la aplicación del impuesto directo de valorización a la pavimentación de vías públicas.

Decreto Legislativo 868 de 1956, adoptado como ley de carácter permanente por medio de la ley 141 de 1961.

Decreto Legislativo 1604 de 1966, adoptado como ley de carácter permanente por la ley 48 de 1968.

1.5 NORMATIVIDAD INTERNA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA

Decreto No. 0172 del 05 octubre de 2001, por el cual se establece la Estructura Administrativa del nivel central del municipio de Bucaramanga.

Decreto No. 174 del 5 de Octubre de 2001, por el cual se establece la Planta de Personal de la Alcaldía Municipal de Bucaramanga.

Decreto 0034 del 17 de Marzo de 2006, por el cual se ajusta el Manual específico de Funciones y de competencias laborales para los empleados de la planta de personal del Municipio de Bucaramanga.

Decreto 0050 del 31 de Marzo de 2006 por el cual se modifica el Decreto Municipal 0034 del 17 de Marzo de 2006.

Decreto 102 del 2 de Agosto de 2006, por medio del cual se modifica y adiciona el artículo 1º de los Decretos Decreto 0034 del 17 de Marzo de 2006 y 0050 del 31 de Marzo de 2006, en el sentido de establecer los requisitos generales y específicos de estudio y experiencia para los empleos de los niveles directivo y asesor de la planta de personal del Despacho del Alcalde del Municipio de Bucaramanga.

Decreto No. 0104 del 4 de Agosto de 2006, Por el cual se crean unos empleos en la Planta de Cargos de la Administración Central del Municipio de Bucaramanga.

Decreto 0034 del 20 de Febrero de 2007, por el cual se modifica y adiciona el Artículo 1º de los Decretos 0034, 0050 y 102 de 2006.

Decreto No. 0182 del 1º de Noviembre de 2007, Por el cual se crean unos empleos en la Planta de Cargos de la Administración Central del Municipio de Bucaramanga.

Decreto No. 0199 del 14 de noviembre de 2007, por medio del cual se modifica el Artículo Segundo del Decreto 102 de 2006.

Decreto 0263 del 26 de Diciembre de 2007, por el cual se modifica el Artículo 2º Literal A, del Decreto 102 del 2 de Agosto de 2006.

Decreto 0054 del 4 de Abril de 2008, por el cual se modifica el artículo 1º de los Decretos Municipales 0034, 0050 de 2006"

Decreto 0165 del 26 de Septiembre de 2008, Por el cual se modifica el artículo 1º de los Decretos Municipales 0034, 0050 de 2006"

Acuerdo Municipal Nº 044 del 22 de Diciembre de 2008 Establece el Estatuto Orgánico del Presupuesto en el Municipio de BUCARAMANGA.

Acuerdo No. 006 de Junio 11 de 2008, por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo Municipal para el periodo 2008 - 2011.

1.6 COMPETENCIAS Y RESPONSABILIDADES POR NIVELES DE GOBIERNO

1.6.1 ORDEN CENTRAL NACIONAL

En este orden, se determinan las políticas de planificación, programación, dirección, evaluación, seguimiento y control; regulación y apoyo a entidades locales, además de realizar seguimiento y evaluación.

En el campo político, diseña los objetivos de las grandes metas y de los criterios generales que deben ser acogidos en el planeamiento de los asuntos públicos sociales; además, establece políticas macroeconómicas (fiscal, monetaria y comercial), donde se determinan políticas productivas como la apertura, privatizaciones, desregulaciones, modernización del Estado y descentralización del aparato estatal.

1.6.2. ORDEN DEPARTAMENTAL

Los departamentos articulan el nivel nacional con el nivel local; cooperan con la nación en la dirección, planificación y programación de las políticas públicas; tienen el carácter de instancia de inmediación entre la nación y el municipio, de complementariedad de las funciones municipales, de seguimiento, evaluación y control de la gestión municipal; además se constituye como la entidad estratégica para fomentar el desarrollo local, sin perjuicio de adelantar determinadas labores de ejecución.

1.6.3. ORDEN MUNICIPAL

A los municipios les corresponde satisfacer las necesidades de salud, educación, servicios públicos domiciliarios, saneamiento básico, agua potable, vivienda, recreación y deporte; construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su

ámbito de competencia, promover la participación y convivencia comunitaria de sus habitantes, planificar el desarrollo económico, social, cultural y ambiental de su territorio. Lo anterior se debe desarrollar directamente y en concurrencia, complementariedad y coordinación con las demás entidades territoriales (departamento y la nación).

1.7 PRINCIPIOS Y REGLAS GENERALES DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LAS ENTIDADES TERRITORIALES

1.7.1 EL PROCESO DE DESCENTRALIZACIÓN EN COLOMBIA

La descentralización es un proceso político, económico e institucional, basado en la transferencia efectiva de poder político, recursos y responsabilidades del nivel nacional hacia las entidades territoriales, que busca la consolidación de la autonomía territorial para que cada uno de los niveles de gobierno ejerza eficientemente sus funciones y cumpla con los fines esenciales del Estado.

Tres aspectos fundamentales la consolidan, a saber: la transferencia de competencias administrativas; los recursos para poder desarrollar estas competencias y la capacidad política de las entidades territoriales y de la población que allí habita para tomar las decisiones sobre como asumir las funciones y los recursos transferidos y los propios, dentro del marco de los principios que orientan la función administrativa.

Por lo tanto, es de vital importancia que las entidades territoriales identifiquen que efectos tiene la descentralización en la configuración de su organización, es decir, qué unidades o dependencias son necesarias para desarrollar eficientemente la asignación de las nuevas competencias y responsabilidades.

1.7.2 FINANCIACIÓN DE LA GESTIÓN TERRITORIAL

Los entes territoriales, cuentan con diferentes fuentes de financiamiento para cumplir con sus competencias y responsabilidades, entre ellas están las transferencias y los recursos propios, clasificados así:

- Transferencias: Participación en los Ingresos Corrientes de la Nación, Cesión del situado fiscal, Sistema Nacional de Cofinanciación, Participación de las regalías sobre explotación de recursos no renovables.

- Recursos Propios: Impuestos directos o Impuesto indirectos

Para consolidar el proceso de descentralización y lograr su sostenibilidad en el mediano y largo plazo es necesario buscar y lograr el fortalecimiento de las finanzas territoriales,

para hacerlas viables asegurando con sus ingresos propios su funcionamiento, promoviendo así, el desarrollo regional.

1.7.3 LOS PLANES DE DESARROLLO EN LAS ENTIDADES TERRITORIALES

La nación y las entidades territoriales ejercen libremente sus funciones en materia de planificación, con estricta sujeción a las atribuciones que a cada una de ellas le han asignado la Constitución y la Ley, así como a las disposiciones y principios contenidos en la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo.

Los Planes de Desarrollo deben tener en cuenta las políticas y estrategias del Plan Nacional de Desarrollo para garantizar la coherencia las respectivas competencias, la observancia de los criterios de concurrencia, complementariedad y subsidiariedad.

Las autoridades de planeación del orden nacional, regional y local, deben garantizar que exista la debida armonía y coherencia entre las actividades que realicen en su interior, en relación con las demás instancias territoriales, para efectos de la formulación, ejecución y evaluación de sus planes de desarrollo.

Con lo anterior es acertado afirmar que las entidades territoriales tienen autonomía en materia de planeación del desarrollo económico, social y de la gestión ambiental, en el marco de las competencias, recursos y responsabilidades que le han atribuido la constitución y la ley.

Con el fin de asegurar la estabilidad macroeconómica y financiera, los planes de gasto derivados de los planes de desarrollo deben ser consistentes con las proyecciones de ingresos y de financiación, de acuerdo con las restricciones del programa financiero del sector público y de la programación financiera para que toda la economía sea congruente con dicha estabilidad.

Para posibilitar un desarrollo socio - económico en armonía con el medio natural, los planes de desarrollo deben considerar en sus estrategias, programas y proyectos, criterios que les permiten estimar los costos y beneficios ambientales para definir las acciones que garanticen a las actuales y futuras generaciones una adecuada oferta ambiental. Además deben propender por la distribución equitativa de las oportunidades y beneficios como factores básicos de desarrollo de las regiones, teniendo especial cuidado en esta distribución territorial del gasto público, el número de personas con necesidades básicas insatisfechas, la población y la eficiencia fiscal y administrativa, y que el gasto público social tenga prioridad sobre cualquier otra asignación.

En los planes municipales de desarrollo se plasman los objetivos, estrategias y programas de desarrollo concertados por la ciudadanía, organizaciones cívicas, sector productivo y

autoridades públicas, encontrando entre otras cosas, que las comunidades solicitan servicios educativos y de salud que garanticen calidad y que estén ubicados en sitios cercanos a sus viviendas y actividades cotidianas. Igualmente demandan viviendas con entorno adecuado y servicios domiciliarios de calidad, oportunidad y bajo costo.

Con base en los planes generales municipales aprobados por el correspondiente Concejo, cada entidad prepara, con la coordinación de la oficina de planeación, su plan de acción y lo somete a la aprobación del respectivo Consejo de Gobierno Municipal.

1.7.4 LOS MUNICIPIOS Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

El ordenamiento del territorio es una función pública que corresponde al municipio y su gestión recae en las autoridades locales.

Dentro de las principales ventajas del proceso de elaboración y formulación de los planes de ordenamiento territorial se destacan las siguientes:

- Fortalecimiento de la capacidad técnica del municipio para implementar procesos de planificación, del cual se derivan beneficios relacionados con una mayor capacidad de gestión y control del desarrollo territorial.
- Orientación de la participación de la sociedad civil y aplicación de técnicas de trabajo no necesariamente científicas, que permitan el trabajo interdisciplinario y plural del proceso.
- Directrices y orientaciones para el análisis y definición de los escenarios de ordenamiento, sobre la base de la imagen objetivo a partir de la realidad municipal.
- Construcción y consolidación del expediente urbano para su consulta y actualización, disponible para todos los ciudadanos.

El Esquema de Ordenamiento Territorial establece la base territorial para la implantación adecuada de las actividades previstas en la planificación socioeconómica, de estricto corte sectorial, que hasta ahora han desarrollado los municipios.

Las administraciones municipales disponen de un conjunto de instrumentos para la gestión del suelo, los cuales facilitan la acción, promoción y seguimiento de la gestión territorial.

En poblaciones mayores, los grupos sociales son más heterogéneos culturalmente dada la movilidad social existente en Colombia en los últimos cuarenta años. No obstante, la manifestación de los ciudadanos respecto a la disponibilidad de un entorno agradable que

garantice niveles mínimos de bienestar está en los primeros lugares de prioridad y preferencias.

De otro lado, el sector productivo demanda infraestructura, tecnología y recurso humano calificado que le permita competir en condiciones favorables a las exigencias del mercado local, nacional o internacional.

El gobierno local responde a estas necesidades con objetivos y estrategias de corto y mediano plazo cuyo soporte económico es el plan de inversión y que en su conjunto conforma el Plan de Desarrollo.

La organización y adecuación del territorio y la regulación en la utilización, transformación y ocupación del espacio son tareas que corresponde adelantar a los municipios y distritos en función de objetivos generales de desarrollo económico, social, cultural y ambiental, de tal manera que el ordenamiento físico- espacial del municipio contribuya al logro de resultados del Plan de Desarrollo.

1.7.5 REGLAS ESPECÍFICAS DE LA ORGANIZACIÓN TERRITORIAL

Las Asambleas, los Concejos Municipales, el Gobierno Departamental y el Municipal, al establecer o modificar la configuración de la organización de sus entidades, podrán atener los siguientes principios y reglas:

- Los principios que rigen la función administrativa (artículo 209 de la Constitución Política) como son: igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad.
- Responder a la necesidad de hacer valer los principios de eficiencia y racionalidad de la gestión pública, en particular, evitar la duplicidad de funciones.
- Garantizar que exista la debida armonía, coherencia y articulación entre las actividades que realicen cada una de las dependencias, de acuerdo con las competencias atribuidas por la Ley, Ordenanza o Acuerdo Municipal, para efectos de la formulación, ejecución y evaluación de sus políticas, planes y programas, que les permitan su ejercicio sin duplicidades ni conflictos.

- La organización que se adopte debe sujetarse a la finalidad, objeto y funciones generales de la entidad previstas en las Leyes, Ordenanzas o Acuerdos; contribuir eficaz y eficientemente al logro de los objetivos institucionales, al desarrollo de sus

funciones y al uso racional de los recursos humanos, materiales, financieros y tecnológicos.

- Buscar una organización flexible para adaptarse al entorno y afrontar las nuevas contingencias, haciendo más plana y sencilla su conformación y estableciendo niveles jerárquicos mínimos, a fin de que las decisiones fluyan sin obstáculos dentro de la organización, tanto horizontal como verticalmente, y se permita una comunicación directa entre los usuarios y quienes toman las decisiones.
- No se podrán crear dependencias internas cuyas funciones estén atribuidas a otras entidades públicas de cualquier orden.
- Abrir espacios de discusión que impulsen el debate y la participación ciudadana como mecanismos que faciliten la toma de decisiones, el control y evaluación social de la gestión y la rendición de cuentas sobre el logro de los objetivos y metas definidas en los planes de acción.
- Suprimir o fusionar los empleos que no sean necesarios y distribuir o suprimir las funciones específicas que ellos desarrollaban. En tal caso, se proceder. conforme a las normas laborales vigentes.
- Identificar la población objetivo a la cual se orienta la acción de la organización y los productos o servicios que ésta ofrece.
- Identificación precisa de las responsabilidades a fin de propiciar un claro esquema de rendición de cuentas al interior de la entidad.

MARCO SOCIOECONÓMICO, GEOGRÁFICO, TECNOLÓGICO

2.1 RESEÑA HISTÓRICA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA

No se tiene conocimiento acerca del origen de la palabra "**Bucaramanga**", pero se presume que tiene una raíz indígena, de cuyo significado tampoco se conoce mucho, ya que no se ha realizado ningún estudio lingüístico sobre los primeros habitantes de esta región. En todo caso, ese es el nombre con que siempre se ha designado a esta ciudad, y la retahíla que sirve de título para este artículo, fue sólo un formalismo utilizado para su "segunda fundación", en 1.772.

Ese fue el nombre que le otorgaron los habitantes a la parroquia fundada en el año de 1.772, en el mismo lugar donde se hallaba el "Real de Minas de Bucaramanga", pueblo de indios establecido en el año de 1.622 para la explotación del oro.

En una época alcanzó a ser la sede de la Alcaldía Mayor de los Reales de Minas más cercana, pero cuando el oro comenzó a escasear se fue convirtiendo paulatinamente en un pueblo de criollos y mestizos, desplazando casi por completo a la población indígena.

La actividad minera realizada a orillas del Río de Oro desapareció, aunque sus habitantes siguieron disfrutando de las facilidades económicas brindadas por el Rey de España a los pueblos que tributaran con oro -cuando en realidad se dedicaban a diversas actividades agrícolas-, lo cual se convertía en una estafa a la Corona Española debido a que ni eran indios, ni mineros.

Este hecho se corrobora cuatro años después de la independencia política de España en 1.823, cuando un decreto que ordenaba otorgarle el carácter de "Villa" a todas las antiguas parroquias, rebautiza a la ciudad con el nombre de "**Villa de Bucaramanga**".

En 1.857, la Villa de Bucaramanga es designada como capital del estado independiente de Santander, título que perdería cuatro años después con la Villa del Socorro, hasta que la Constitución de 1.896 la declarara, definitivamente, como ciudad capital del departamento de Santander.

A finales del siglo XIX, Bucaramanga padeció la crisis económica causada por la Guerra de los Mil Días, pero en la segunda década del siglo XX comenzó a recuperarse, demostrando un gran crecimiento desde el punto de vista poblacional y de infraestructura.

La actividad minera realizada a orillas del Río de Oro desapareció, aunque sus habitantes siguieron disfrutando de las facilidades económicas brindadas por el Rey de España a los pueblos que tributaran con oro -cuando en realidad se dedicaban a diversas actividades agrícolas-, lo cual se convertía en una estafa a la Corona Española debido a que ni eran indios, ni mineros.

En la década de los 20, el paseo en los recién adquiridos coches era el pasatiempo favorito de la sociedad bumanguesa.

Hoy en día, Bucaramanga es una de las ciudades más importantes de Colombia, con aproximadamente un millón de habitantes. Es uno de los centros universitarios más representativos del país, con más de 10 universidades. Cuenta con un aeropuerto internacional, ubicado a las afueras de la ciudad, una significativa infraestructura hotelera acompañada por un sinnúmero de atractivos turísticos; todo ello, recreado a partir de la

conocida hospitalidad de su gente, que le ha otorgado fama internacional como "La Ciudad Bonita"

El actual alcalde de la ciudad de Bucaramanga es el doctor Fernando Vargas Mendoza. Los principales medios masivos de comunicación son el periódico Vanguardia Liberal, El Frente, entre otros y algunos canales de televisión regional, entre ellos la cadena televisión TRO (Televisión Regional del Oriente). Cuenta con un muy buen sistema de servicios públicos y se proyecta hacia el siglo XXI como un gran centro industrial, tecnológico, económico y cultural.

2.2 ANÁLISIS DEL ENTORNO EXTERNO

Bucaramanga, capital del departamento de Santander limita por el Norte con el municipio de Ríonegro; por el Oriente con los municipios de Matanza, Charta y Tona; por el Sur con el municipio de Floridablanca y; por el Occidente con el municipio de Girón.



Posición Geográfica

Bucaramanga se encuentra en una terraza inclinada de la Cordillera Oriental a los 7 08' de latitud norte con respecto al Meridiano de Bogotá y 73° 08' de longitud al Oeste de Greenwich.

Características generales del territorio y suelos:

El área metropolitana formada por Bucaramanga, Piedecuesta, Florida y Girón está ubicada sobre el Valle del Río de Oro. Se distingue en ella dos sectores de diferente conformación física: uno formado por la meseta y otro por el valle.

Sus suelos, desde el punto de vista agrológico, se pueden dividir en dos grupos: los primeros, al no tener peligro de erosión, son propicios para el cultivo de gran variedad de productos y el uso para la ganadería. La otra clase de suelos tiene una alta potencialidad

erosiva; por esta razón, presenta baja fertilidad y una capa de fertilidad superficial, en algunas situaciones casi nulas

Climatología y superficie

El área municipal es de 165 kilómetros cuadrados, su altura sobre el nivel del mar es de 959m y sus pisos térmicos se distribuyen en: cálido 55 kilómetros cuadrados: medio 100 kilómetros cuadrados y frío 10 kilómetros cuadrados. Su temperatura media es 23°C y su precipitación media anual es de 1.041 mm.

Orografía:
La topografía de Bucaramanga es en promedio un 15% plana, 30% ondulada y el restante 55% es quebrada. Tres grandes cerros se destacan a lo largo del territorio: Morro Rico, Alto de San José y El Cacique.

Hidrografía:
Los ríos principales son: El Río de Oro y el Suratá y las quebradas: La flora, Tona, La Iglesia, Quebrada Seca, Cacique, El Horno, San Isidro, Las Navas, La Rosita, Bucaramanga.

2.3 DIVISON POLITICO URBANA

Artículo 107°. De la División Urbana en Comunas. El suelo urbano se divide en 17 comunas. Dentro de cada comuna hacen parte: los barrios, asentamientos, urbanizaciones y otros (sectores con población flotante). Consultar plano UR1 denominado División Urbana, tomado del Sistema de información georeferenciado del Municipio de Bucaramanga el cual hace Parte integral del presente acuerdo.

COMUNA NORTE:
Barrios: El Rosal, Colorados, Café Madrid, Las Hamacas, Altos del Kennedy, Kennedy, Balcones del Kennedy, Las Olas, Villa Rosa (sectores I, II y III), Omagá (sectores I y II), Minuto de Dios, Tejar Norte (sectores I y II), Miramar, Miradores del Kennedy, El Pablón (Villa Lina, La Torre, Villa Patricia, Sector Don Juan, Pablón Alto y Bajo). Asentamientos: Barrio Nuevo, Divino Niño, 13 de Junio, Altos del Progreso, María Paz.

Urbanizaciones: Colseguros Norte, Rosa Alta.

COMUNA 2 NORORIENTAL

Barrios: Los Angeles, Villa Helena I y II, José María Córdoba, Esperanza I, II y III, Lizcano I y II, Regadero Norte, San Cristóbal, La Juventud, Transición I, II, III, IV y V, La Independencia, Villa Mercedes, Bosque Norte.
Asentamientos: Mesetas del Santuario, Villa María, Mirador, Primaveral, Olitas, Olas II.

COMUNA 3 SAN FRANCISCO

Barrios: Norte Bajo, San Rafael, El Cinal, Chapinero, Comuneros, La Universidad, Mutualidad, Modelo, San Francisco, Alarcón. Asentamientos: Puerto Rico. Otros: U.I.S.

COMUNA 4 OCCIDENTAL

Barrios: Gaitán, Granadas, Nariño, Girardot, La Feria, Nápoles, Pío Xll, 23 de Junio, Santander, Don Bosco, 12 de Octubre, La Gloria.

Asentamientos: Camilo Torres, Zarabanda, Granjas de Palonegro Norte, Granjas de Palonegro Sur, Navas. Otros: Zona Industrial (Río de Oro).

COMUNA 5 GARCIA ROVIRA

Barrios: Quinta Estrella, Alfonso López, La Joya, Chorreras de Don Juan, Campohermoso, La Estrella, Primero de Mayo. Asentamientos: Carlos Pizarro, Rincón de la Paz, 5 de Enero, José Antonio Galán, Pantano I, II, III. Urbanizaciones: La Palma, La Esmeralda, Villa Romero.

COMUNA 6 LA CONCORDIA

Barrios: La Concordia, San Miguel, Candiles, Aeropuerto Gómez Niño, Ricaurte, La Ceiba, La Salle, la Victoria.

COMUNA 7 LA CIUDADELA

Barrio: Ciudadela Real de Minas. Urbanizaciones: Macaregua, Ciudad Bolívar, Los Almendros, Plazuela Real, Los Naranjos, Plaza Mayor, Plazuela Real.

COMUNA 8 SUR OCCIDENTE

Barrios: San Gerardo, Antiguo Colombia, Los Canelos, Bucaramanga, Cordoncillo I y II, Pablo VI, 20 de Julio, África, Juan XXIII, Los Laureles. Asentamientos: El Fonce, Manzana 10 del barrio Bucaramanga.

Urbanización: La Hoyada.

COMUNA 9 LA PEDREGOSA

Barrios: Quebrada la Iglesia, Antonia Santos Sur, San Pedro Claver, San Martín, Nueva Granada, La Pedregosa, La Libertad, Diamante I, Villa Inés, Asturias, Las Casitas.

Asentamiento: Los Guayacanes

Urbanizaciones: Torres de Alejandría, Urbanización el Sol I y II.

COMUNA 10 PROVENZA

Barrios: Diamante II, San Luis, Provenza, El Cristal, Fontana, Granjas de Provenza. Urbanización: Neptuno.

COMUNA 11 SUR

Barrios: Ciudad Venecia, Villa Alicia, El Rocío, Toledo Plata, Dangond, Manuela Beltrán I y II, Igzabelar, Santa María, Los Robles, Granjas de Julio Rincón, Jardines de Coaviconsa, El Candado, Malpaso, El Porvenir, Las Delicias. Urbanización: Condado de Gibraltar.

COMUNA 12 CABECERA DEL LLANO

Barrios: Cabecera del Llano, Sotomayor, Antiguo Campestre, Bolarquí, Mercedes, Puerta del Sol, Conucos, El Jardín, Pan de Azúcar, Los Cedros, Terrazas, La Floresta.

COMUNA 13 ORIENTAL

Barrios: Los Pinos, San Alonso, Galán, La Aurora, Las Américas, El Prado, Mejoras Públicas, Antonia Santos, Bolívar, Álvarez. Otros: Estadio, Batallón.

COMUNA 14 MORRORICO

Barrios: Vegas de Morrorico, El Diviso, Morrorico, Albania, Miraflores, Buenos Aires, Limoncito, Los Sauces.

COMUNA 15 CENTRO

Barrios: Centro, García Rovira.

COMUNA 16 LAGOS DEL CACIQUE

Barrios: Lagos del Cacique, El Tejar, San Expedito. Urbanizaciones: Santa Barbará, Quinta del Cacique, Palmeras del Cacique, Altos del Cacique, Altos del Lago. Otros: UDES.

COMUNA 17 MUTIS

Barrios: Mutis, Balconcitos, Monterredondo, Héroes, Estoraques I y II, Prados del Mutis.

Urbanizaciones: Prados del Mutis.

2.3 ANÁLISIS DEL ENTORNO ECONÓMICO

Bucaramanga es una ciudad comercial, con renglones representativos tales como la industria del calzado, la confección, la prestación de servicios de salud, finanzas y educación.

Bucaramanga se perfila para el siglo XXI como la Tecnópolis de Los Andes; prueba de ello es el creciente número de centros de investigación tecnológica en diversos tópicos, como la energía, el gas, el petróleo, la corrosión, los asfaltos, el cuero y las herramientas de desarrollo agroindustrial, entre otros.

Un sector significativo de la economía bumanguesa es el agropecuario, cuyas principales actividades son la agricultura, la ganadería y la avicultura, que se llevan a cabo en zonas aledañas de los departamentos de Santander y Cesar, pero su administración y comercialización se desarrollan aquí en la ciudad.

2.4 ANÁLISIS DEL ENTORNO SOCIAL

Los habitantes del Municipio de Bucaramanga son clasificados en 6 estratos, predominando especialmente los habitantes en estratos medio, medio-medio, donde la principal fuente de acceso laboral es el sector público, así mismo, existen obstáculos para garantizar la igualdad de acceso a las oportunidades que se relacionan con la pobreza extrema, el desplazamiento y la vulnerabilidad social e igualmente la inequidad en su desarrollo territorial.

Las personas víctimas del desplazamiento forzado por la violencia, grupo social cuyos derechos están profundamente vulnerados a nivel nacional, las mujeres, los hombres, los niños, y jóvenes, víctimas de las diferentes violencias, reciben atención especializada tendientes a promover el restablecimiento de sus derechos y el reconocimiento de su dignidad.

La Ciudad ha avanzado en proveer los servicios básicos sin embargo aun se presentan problemas que no han permitido que los derechos económicos, sociales y culturales, se logren plenamente de manera equitativa con igualdad de oportunidades y con justicia social, dada la carencia de recursos que permitan una adecuada cobertura de programas, proyectos y acciones en materia deportiva, recreativa y física saludable.

3. MARCO ESTRATÉGICO

3.1 MISIÓN

El Municipio de Bucaramanga es una entidad pública de servicio social encargada del desarrollo y el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes. Cumple su propósito promoviendo la participación ciudadana, con gobernabilidad y alto sentido de pertenencia, fundamentado en su sistema de gestión de la calidad, sus valores y principios y en la transparencia de su gestión.

3.2 VISIÓN

En el año 2015, Bucaramanga será una ciudad-región de servicios, líder en Colombia, moderna y socialmente viable, con sólida vocación emprendedora, competitiva e internacional, capaz de generar oportunidades para todos, afianzada como territorio digital, con desarrollo humano integral y múltiples expresiones de cultura ciudadana, donde una mejor calidad de vida sea el resultado de la prosperidad general y la convivencia pacífica de sus moradores.

3.3 OBJETIVO DEL PLAN

Ordenar la acción de Gobierno para construir una ciudad con una gestión pública integrada local y regionalmente, participativa, honesta, articulada con la Nación y el mundo, con compromiso social y oportunidades para el desarrollo humano, la generación de empleo e ingresos y la producción de riqueza colectiva en el marco de los derechos humanos.

Para desarrollar la Visión estratégica y la Misión, el ente territorial se propone lograr los siguientes objetivos específicos:

Mejoramiento sostenible del Estado a nivel del Municipio. La Administración Pública local debe ser más eficiente, eficaz y de resultados frente a los requerimientos de las comunidades y el desarrollo local, con buenas prácticas de gestión que se fundamenten en la transparencia, la confiabilidad, la seguridad jurídica, la equidad y la inclusión social a sus acciones.

La equidad social. El desarrollo económico y social, debe permitir que todas las comunidades se beneficien de él, sin ningún asomo de exclusión social, para producir transformaciones de la vida hacia niveles superiores de calidad, crecimiento y prosperidad.

Economía local para el crecimiento. El desarrollo de la formación empresarial y de los proyectos de emprendedores, de cualquier tamaño y especialmente las MiPymes, como fuerza fundamental para generar oportunidades de empleabilidad para los agentes y acumular capital físico para darle sostenibilidad a los indicadores del crecimiento económico, con prospectiva de largo plazo.

Apertura e internacionalización de los mercados de ciudad. Desarrollar las condiciones de infraestructura física, logística, tecnológica y de capital humano, que habilite al empresario del territorio para que construya relaciones de comercio internacional, para la generación de riqueza en el territorio y de múltiples oportunidades de trabajo para sus habitantes.

Ciencia y tecnología para el desarrollo de la propiedad intelectual y el conocimiento. Desarrollar las condiciones de infraestructura y de relaciones de superestructura con base en el potencial de la educación superior del territorio, para que a través de programas de investigación y desarrollo aplicado, se logre mover la propiedad intelectual de naturaleza tecnológica que se pueda explotar económicamente en los mercados planetarios, que genere prosperidad al empresariado, a las instituciones educativas vinculadas y a la comunidad de investigadores y profesionales inmersos a proyectos en ciencia y tecnología y por consiguiente estimular la inversión extranjera en formación empresarial en la ciudad.

3.4 PRINCIPIOS Y VALORES

Los principios que orientarán la gestión de esta Administración son los siguientes:

Integralidad

Las políticas, proyectos y en general, el accionar de las diferentes dependencias de la Administración Central deben trascender el ámbito de lo sectorial y enmarcarse de manera integral en los frentes estratégicos planteados en el Plan de Desarrollo.

Probidad

Entendida como honestidad. Actuar con rectitud en el ejercicio de lo público y en la Administración y Manejo de los recursos públicos, fortaleciendo los mecanismos de

veeduría y control ciudadano. El comportamiento de nuestros funcionarios se soporta en la honestidad, para garantizar confianza, seguridad, responsabilidad, confidencialidad, lealtad, y en una palabra, integridad de todas sus actuaciones. El gran reto de nuestros funcionarios es ser honestos y tener el reconocimiento de la ciudadanía, porque demuestran que no existen contradicciones entre los pensamientos, palabras y acciones. Los funcionarios que integran la Administración Municipal de Bucaramanga asumen la Honestidad como el medio que orienta sus actuaciones.

Transparencia

Es la capacidad y disposición de los funcionarios o dependencias de rendir cuentas o de permitir que se les examine y suministrar toda la información que la sociedad o sus representantes le soliciten. Transparencia y honestidad son complementarias.

Responsabilidad

Los funcionarios que integran la Administración Municipal de Bucaramanga asumen la Responsabilidad como el criterio ético que orienta a que todos sus actos sean realizados de acuerdo con una noción de justicia y de cumplimiento del deber en todos los sentidos.

En la Administración Municipal de Bucaramanga la Responsabilidad de nuestros funcionarios se refleja en la superación del individualismo y en la actuación colectiva, compartiendo y ayudando a que se cumplan los propios intereses y los de los demás.

Compromiso

Los funcionarios de la Administración Municipal de Bucaramanga reconocen la importancia de ir más allá del simple deber, trascender la norma y lograr el deber ser. El éxito en la gestión de la Administración Municipal es posible gracias a que los funcionarios y colaboradores reconocen la importancia y el sentido de la función institucional, involucrándose plenamente en las tareas que son comunes a todos.

Profesionalismo

Compromiso ético de cada uno de nuestros funcionarios para comprometerse a hacer las cosas bien, observando las mejores técnicas para la optimización de los recursos y la satisfacción de la comunidad.

Solidaridad

Es la determinación firme y perseverante de nuestros funcionarios de comprometerse con el bien común, y adoptar el hábito o virtud, ante una decisión estable de colaborar con los demás, ante las diferentes dificultades que se presenten en nuestra Administración y en nuestra comunidad.

Tolerancia

Nuestros Servidores y Colaboradores fortalecen la importancia de aceptar y respetar la diversidad de género, raza, orientación política y religiosa, cultura y procedencia, a partir del reconocimiento de la individualidad y la diversidad.

Respeto

Nuestros Servidores interiorizan el Respeto como un principio rector, que permite ver a los integrantes de la Comunidad, Proveedores y Colaboradores tan dignos de consideración y estima como quisiéramos que ellos fueran con nosotros.

Objetividad

Las actuaciones de nuestros funcionarios se enmarcan en criterios de justicia, equidad y rectitud, fortalecidos por la Objetividad que representa la neutralidad, independencia e imparcialidad.

Lealtad

La Lealtad representa la cualidad que nos motiva a hacer aquello con lo que nos hemos comprometido, aún entre circunstancias cambiantes. La interiorización y aplicación de la Lealtad en nuestros funcionarios se refleja en su fidelidad, en ser consecuentes con las acciones cotidianas.

Coherencia

Se pretende articular los propósitos nacionales con los departamentales y municipales para garantizar un verdadero impacto en la solución de problemas y el aprovechamiento de las oportunidades en el marco de acuerdos y convenios sectoriales, conforme a la Constitución y las Leyes.

Identidad

La Administración Municipal de Bucaramanga asegura el fomento y desarrollo de un ambiente de trabajo que fortalece la identidad y seguridad que los funcionarios y

servidores sienten al integrar los diferentes escenarios de la gestión institucional. Esto nos permite asegurar la disposición de nuestros funcionarios para seguir la lógica de convivencia, su sentido comunitario y su orientación hacia el cumplimiento de las normas.

Cooperación

En la Administración Municipal de Bucaramanga los servidores públicos orientan su gestión bajo criterios unificados y compartidos, con un sentido de articulación y coordinación en sus actuaciones, trabajando en equipo hacia el cumplimiento de objetivos colectivos.

Participación y Concertación

La participación de los diferentes actores del desarrollo debe estar presente tanto en el proceso de formulación como de evaluación y seguimiento al Plan, de modo que facilite la celebración de acuerdos para que de manera concreta se garantice la continuidad del trabajo en cumplimiento de su visión.

Trabajo en Equipo

Todos los funcionarios de la Administración Municipal integramos un equipo humano, con el objetivo claro de alcanzar nuestros objetivos individuales y corporativos propuestos entre los miembros y el flujo operacional altamente coordinado.

Información Oportuna y Confiable

El manejo, análisis y presentación de datos de la Administración Municipal, para la comunidad, las entidades de control y demás grupos de interés, de forma exacta y verídica, se consolida con unos sistemas de información y comunicación confiables, que permiten contar y suministrar *Información Oportuna y Confiable,* teniendo en cuenta aspectos relacionados con la puntualidad, exactitud y disponibilidad en el momento que se requiera.

3.5 USUARIOS O CLIENTES

Son los habitantes del Municipio de Bucaramanga y aquellas personas naturales y jurídicas que presten y reciban bienes y servicios con calidad y en forma oportuna para satisfacer sus necesidades,

3.6 PRODUCTOS Y/ O SERVICIOS

El Municipio de Bucaramanga, satisface las necesidades de salud, educación, servicios públicos domiciliarios, saneamiento básico, agua potable, vivienda, recreación y deporte; así mismo, planea y construye las obras que demande el progreso local, ordena el desarrollo de su ámbito de competencia, promueve la participación y convivencia comunitaria de sus habitantes, planifica el desarrollo económico, social, cultural y ambiental de su territorio en concurrencia, complementariedad y coordinación con las demás entidades territoriales (Departamento y la Nación).

3.7 ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA DE LA ADMINISTRACIÓN CENTRAL

De acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 174 del 5 de Octubre de 2001 en sus artículos 5º y siguientes se conformó la estructura administrativa para el municipio de Bucaramanga que consta de:

- **ORGANISMOS PRINCIPALES**: Despacho del Alcalde, secretarías de Despacho y Oficinas Asesoras.
- **ORGANISMOS ADSCRITOS**: Establecimientos Públicos, Empresas Sociales del Estado.
- **ORGANISMOS VINCULADOS**: Sociedades de Economía Mixta y Asimiladas.

Los organismos principales desarrollan los siguientes objetivos:

En el Despacho del Alcalde se realizan las funciones de apoyo y de asistencia directa al Alcalde en el cumplimiento de sus funciones.

Las secretarías de despacho, se encuentran encargadas de cumplir funciones y prestar servicios Municipales conforme a la Ley, las Ordenanzas y los Decretos o Reglamentos o Convenios del Gobierno Nacional o Municipal, ejercen la tutela municipal sobre las entidades descentralizadas que le están adscritas o vinculadas y asisten al Alcalde en la promoción y coordinación de la ejecución de los planes y programas del Municipio.

Por su parte, las oficinas asesoras, tienen la misión de asistir, aconsejar y asesorar directamente al Alcalde y sus Secretarios en las áreas de su ramo.

DIAGNOSTICO ORGANIZACIONAL

4.1 ESTRUCTURA ORGÁNICA

El Municipio de Bucaramanga establece su Estructura orgánica en el Decreto No. 0172 del 05 octubre de 2001, con fundamento en las facultades legales y extraordinarias conferidas por el Acuerdo No. 02 de Enero 22 de 2001, que ha sido modificada a través del tiempo mediante Decretos, sin embargo la estructura orgánica inicial estaba organizada así:

1. DESPACHO DEL ALCALDE

2. OFICINAS ASESORAS

2.1 Oficina Asesora del Control Interno

2.2Oficina Asesora de Planeación

2.3Oficina Oficina Asesora Jurídica

3. SECRETARIAS DE DESPACHO

3.1Secretaría de Gobierno

3.2Secretaría Administrativa

3.3Secretaría de Hacienda

3.4Secretaría de Desarrollo Social

3.5Secretaría de Infraestructura

3.6Secretaría de Salud y del Ambiente

3.7Secretaría de Educación

En el Despacho del Alcalde se realizan las funciones de apoyo y de asistencia directa al Alcalde de acuerdo a su criterio y necesidades en el cumplimiento de sus funciones.

La OFICINA ASESORA DEL CONTROL INTERNO asesora a la Administración Municipal en el desarrollo de políticas institucionales que conllevan a implementar sistemas de autocontrol de la gestión, realiza procesos de control a través de los instrumentos técnicos y legales vigentes, evalúa los procedimientos administrativos técnicos y financieros para

actualizarlos, racionalizarlos y obtener un mejor aprovechamiento de los recursos.

La OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN, promueve el desarrollo equitativo y participativo del Municipio y lidera el proceso de planificación de acuerdo con las políticas y acciones sectoriales, regionales y municipales asegurando el uso eficiente de los recursos y el desempeño adecuado de las funciones asignadas.

La OFICINA ASESORA JURÍDICA, garantiza la asistencia jurídica al municipio en defensa de sus intereses y soporta legalmente la gestión administrativa.

La SECRETARÍA DE GOBIERNO, coordina los programas de Administración Municipal, tendientes a la protección de la vida, hora y bienes de los ciudadanos, de acuerdo con la Constitución, las leyes y las normas vigentes.

La SECRETARÍA DE HACIENDA desarrolla el proceso financiero del Municipio.

La SECRETARÍA DE EDUCACIÓN, ejerce la administración educativa del Municipio de acuerdo con lo establecido en la Ley 60 de 1993, la Ley 115 de 1994 y el Estatuto Docente.

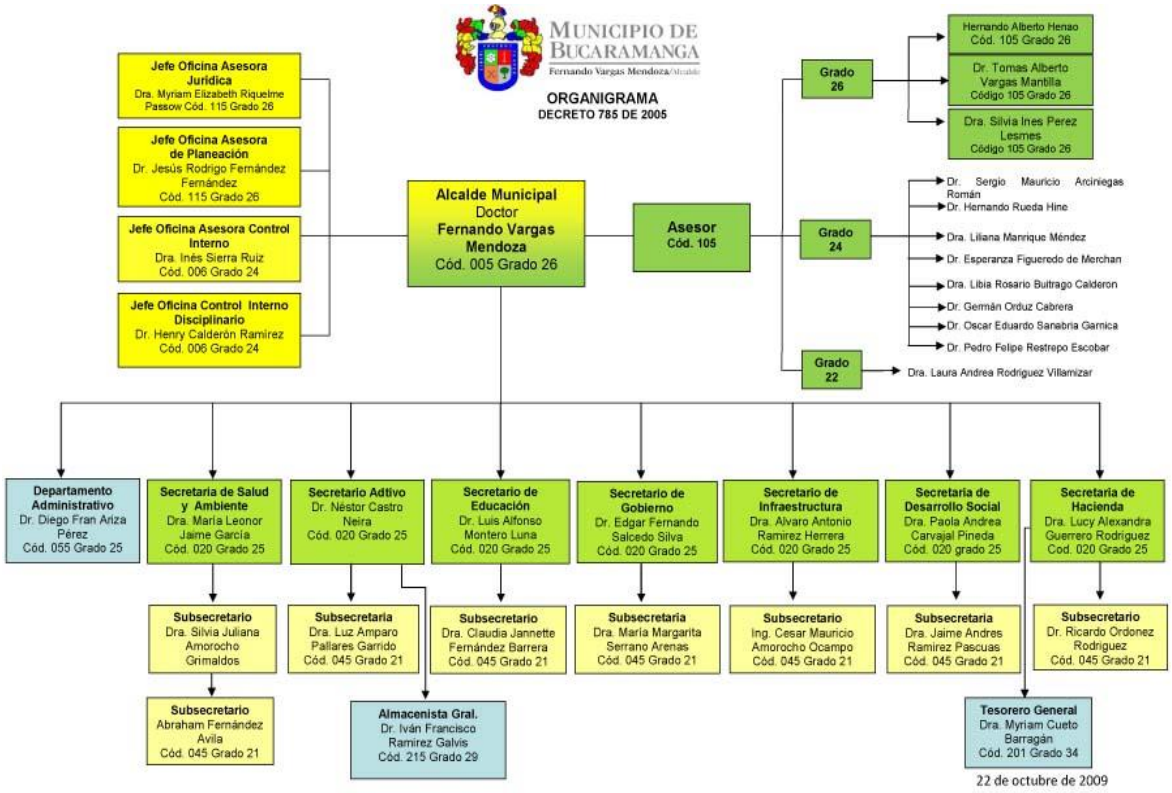
La SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL, se encarga de planear, orientar, coordinar, ejecutar, evaluar y controlar los planes de desarrollo de las comunidades, especialmente en los sectores vulnerables, tales como la niñez desamparada, los discapacitados, los desplazados y los considerados en desventaja socio-cultural.

La SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA tiene a su cargo el mantenimiento, conservación y recuperación de la infraestructura vial, de parques, zonas verdes, espacios públicos y construcciones del Municipio, así como la administración del servicio de alumbrado público.

La SECRETARÍA DE SALUD Y AMBIENTE, promueve la calidad de vida y la salud como componente del bienestar, la seguridad y desarrollo integral de la población del Municipio, a través de la evaluación, control y vigilancia del Sistema General de Seguridad Social en Salud y de los programas de conservación, recuperación y aprovechamiento de los recursos naturales renovables, con criterio de desarrollo sostenible.

Y, La SECRETARÍA ADMINISTRATIVA, se encarga de la Administración de los recursos necesarios para el correcto funcionamiento del Municipio, en cuanto al desarrollo integral del talento humano que conforma la Administración Central, la custodia y conservación de los documentos, los servicios de apoyo a la administración y la asistencia a la ciudadanía.

4.2 ORGANIGRAMA



La estructura interna de la alcaldía del Municipio de Bucaramanga muestra una organización basada en el modelo funcional, que establece responsabilidades por procesos.

Realizado el análisis de la estructura encontramos que:

- El Decreto No. 0172 (05 octubre de 2001) determinó la estructura administrativa clasificación y nomenclatura de los cargos públicos, requisitos y funciones, modificados por los Decretos 0034 del 17 de Marzo de 2006, Decreto 0050 del 31 de Marzo de 2006, Decreto 102 del 2 de Agosto de 2006, Decreto No. 0104 del 4 de Agosto de 2006, Decreto 0034 del 20 de Febrero de 2007, Decreto No. 0182 del 1º de Noviembre de 2007, Decreto No. 0199 del 14 de noviembre de 2007,

Decreto 0263 del 26 de Diciembre de 2007, Decreto 0054 del 4 de Abril de 2008, y el Decreto 0165 del 26 de Septiembre de 2008.

- La estructura orgánica establecida satisface con los estándares de calidad esperados, las necesidades reales del municipio de Bucaramanga, excepto en lo relacionado con la implementación del SISTEMA DE LA CONTRIBUCION DE VALORIZACION MUNICIPAL.

- Que en el Municipio de Bucaramanga se han realizado obras públicas como la ampliación de la carrera 21, calle 56, avenida la Rosita, entre otras, financiadas por el sistema de la Contribución de Valorización.

- Que mediante convenios interadministrativos suscritos entre el Área Metropolitana y el Municipio de Bucaramanga a través del entonces Departamento Administrativo de Valorización y del Municipio de Bucaramanga, -Secretaría de Valorización Municipal-, se realizaron obras públicas por este sistema, cuyo cobro fue encomendado y realizado por el Municipio de Bucaramanga.

- Que el Plan de Desarrollo del Municipio de Bucaramanga contempla la Contribución de Valorización como una fuente de financiación para la realización de obras públicas.

- Que los Decretos Legislativos 868 de 1956, y 1604 DE 1966 y sus decretos reglamentarios, contemplan para el cobro por el sistema de Valorización el establecimiento e implementación de procesos que deben ser desarrollados por profesionales expertos en la materia que generen confianza a la comunidad y den un manejo integral e interrelacionado con los procesos de apoyo.

4.3. PLANTA DE PERSONAL

4.3.1. PLANTA DE PERSONAL DE LA ADMINISTRACIÓN CENTRAL

La Planta de personal de la administración central del municipio de Bucaramanga está conformada por:

Nivel Directivo: Comprende los empleos a los cuales corresponden funciones de Dirección General, de formulación de políticas Institucionales y de adopción de planes, programas y proyectos.

Nivel Asesor: Agrupa los empleos cuyas funciones consisten en asistir aconsejar y asesorar directamente a los empleados públicos de la alta dirección territorial.

Nivel Profesional: Agrupa los empleados cuya naturaleza demanda la ejecución y aplicación de los conocimientos propios de cualquier carrera profesional, diferente a la técnica profesional y tecnológica, reconocida por la ley y que según su complejidad y competencias exigidas les pueda corresponder funciones de coordinación, supervisión y control de áreas internas encargados de ejecutar los planes, programas y proyectos institucionales.

- Nivel Técnico: Comprende los empleos cuyas funciones exigen desarrollo de procesos y procedimientos en labores técnicas misionales y de apoyo, así como las relaciones con la aplicación de la ciencia y la tecnología.

Nivel Asistencial: Comprende los empleos cuyas funciones implican el ejercicio de actividades de apoyo y complementarias de las tareas propias de los niveles superiores o de labores que se caracterizan por el predominio de actividades manuales o tareas de simple ejecución.

No. de Empleos	Dependencia y Denominación del Empleo	Código	Grado
DESPACHO DEL ALCALDE			
1 (Un)	Alcalde	5	26
1 (Un)	Director de Dpto. Adtvo.	55	25
7 (Siete)	Secretario de Despacho	20	25
2 (Dos)	Jefe de Oficina	6	24
2 (Dos)	Jefe de Oficina Asesora	115	26
8 (Ocho)	Subsecretario de Despacho	45	21
3 (Tres)	Asesor	105	26
8 (Ocho)	Asesor	105	24
1 (Un)	Asesor	105	22
1 (Un)	Tesorero General	201	34
1 (Un)	Almacenista General	215	29
1 (Un)	Líder Programa	206	34
4 (Cuatro)	Profesional Especializado	222	30
3 (Tres)	Profesional Especializado	222	31
4 (Cuatro)	Profesional Especializado	222	28

3 (Tres)	Profesional Universitario	219	27
3 (Tres)	Profesional Universitario	219	25
5 (Cinco)	Técnico Operativo	314	25
2 (Dos)	Técnico Operativos	314	27
1 (Un)	Secretario Ejecutivo del despacho del Despacho	538	28
1 (Un)	Auxiliar Administrativo	407	27
4 (Cuatro)	Auxiliar de Servicios Generales	470	24
1 (Un)	Conductor	480	26
PLANTA GLOBAL			
2 (Dos)	Asesor	22	105
1 (un)	Líder de Proyecto	31	208
16 (Dieciséis)	Inspector de Policía Urbano	233	23
6 (Seis)	Comisario de Familia	202	26
4 (Cuatro)	Profesional Universitario	219	23
44 (Cuarenta y cuatro)	Profesional Universitario	219	25
1 (Un)	Profesional Universitario	219	26
3 (Tres)	Profesional Universitario	219	27
3 (Tres)	Profesional Especializado	222	28
3 (Tres)	Profesional Especializado	222	31
1 (Un)	Técnico Área de Salud	323	26
3 (Tres)	Inspector de Policía Rural	306	25
1 (Un)	Técnico Administrativo	367	22
3 (Tres)	Técnico Operativos	314	23
1 (Un)	Técnico Operativo	314	27
10 (Diez)	Técnico Operativo	314	24
2 (Dos)	Auxiliar Área de Salud	412	25
42 (Cuarenta y Dos)	Auxiliar Administrativo	407	21
53 (Cincuenta y tres)	Auxiliar Administrativo	407	2
2 (Dos)	Auxiliar Administrativo	407	28
3 (Tres)	Auxiliar Administrativo	407	23
1 (Un)	Auxiliar Administrativo	407	27

Fuente: Documentos de la entidad

De acuerdo a la estructura administrativa actual del Municipio, y, teniendo en cuenta la clasificación de los cargos, no se encuentra ninguno que desarrolle los procesos y procedimientos propios de la implementación de la Contribución de valorización en el Municipio de Bucaramanga.

4.3.3. ESCALA SALARIAL

Entendiendo la escala salarial, como el resultado de un acuerdo sistemático, progresivo, cuyo contexto identifica la complejidad del ejercicio de las funciones asignadas de acuerdo con los niveles jerárquicos existentes, cuyo resultado es presentado en un compendio denominado “Asignación básica mensual” encontramos que refleja la relación entre las responsabilidades, la carga de trabajo y el valor asignado.

No. de Empleos	Dependencia y Denominación del Empleo	Sueldo
DESPACHO DEL ALCALDE		
1 (Un)	Alcalde	10.420.025
1 (Un)	Director de Dpto. Adtvo.	6.448.603
7 (Siete)	Secretario de Despacho	6.448.603
2 (Dos)	Jefe de Oficina	5.100.454
2 (Dos)	Jefe de Oficina Asesora	6.448.603
8 (Ocho)	Subsecretario de Despacho	2.934.464
3 (Tres)	Asesor	6.448.603
8 (Ocho)	Asesor	3.852.209
1 (Un)	Asesor	2.831.649
1 (Un)	Tesorero General	4.933.167
1 (Un)	Almacenista General	2.900.193
1 (Un)	Líder Programa	4.388.315
4 (Cuatro)	Profesional Especializado	3.223.878
3 (Tres)	Profesional Especializado	3.229.088
4 (Cuatro)	Profesional Especializado	2.683.134
3 (Tres)	Profesional Universitario	2.328.983
3 (Tres)	Profesional Universitario	1.805.375
5 (Cinco)	Técnico Operativo	1.554.042
2 (Dos)	Técnico Operativos	1.828.755
1 (Un)	Secretario Ejecutivo del despacho del Despacho	1.805.375
1 (Un)	Auxiliar Administrativo	1.677.804
4 (Cuatro)	Auxiliar de Servicios Generales	1.236.294
1 (Un)	Conductor	1.576.906

PLANTA GLOBAL		
2 (Dos)	Asesor	2.831.649
1 (un)	Líder de Proyecto	3.229.088
16 (Dieciséis)	Inspector de Policía Urbano	1.567.369
6 (Seis)	Comisario de Familia	2.262.343
4 (Cuatro)	Profesional Universitario	1.567.369
44 (Cuarenta y cuatro)	Profesional Universitario	1.805.375
1 (Un)	Profesional Universitario	2.262.343
3 (Tres)	Profesional Universitario	2.328.983
3 (Tres)	Profesional Especializado	2.683.134
3 (Tres)	Profesional Especializado	3.229.088
1 (Un)	Técnico Área de Salud	1.588.314
3 (Tres)	Inspector de Policía Rural	1.554.042
1 (Un)	Técnico Administrativo	1.150.387
3 (Tres)	Técnico Operativos	1.310.326
1 (Un)	Técnico Operativo	1.828.755
10 (Diez)	Técnico Operativo	1.456.937
2 (Dos)	Auxiliar Área de Salud	1.296.996
42 (Cuarenta y Dos)	Auxiliar Administrativo	774.757
53 (Cincuenta y tres)	Auxiliar Administrativo	852.069
2 (Dos)	Auxiliar Administrativo	1.805.375
3 (Tres)	Auxiliar Administrativo	1.100.883
1 (Un)	Auxiliar Administrativo	1.677.804

De determinarse con el presente estudio la necesidad de crear una nueva dependencia en la estructura administrativa del Municipio de Bucaramanga, encargada de liderar, asesorar y ejecutar los procesos relativos a la implementación de la contribución de Valorización Municipal, tendría que ser ajustada necesariamente a las asignaciones aquí consignadas, dependiendo del grado de responsabilidad y carga laboral encomendada.

5. ANÁLISIS FINANCIERO MUNICIPIO DE BUCARAMANGA

El objeto de este análisis es determinar una serie de indicadores, que permitan identificar la situación financiera y las tendencias de comportamiento de las finanzas del municipio de Bucaramanga, que puedan obstaculizar el cumplimiento del Plan de Gobierno municipal, especialmente las relacionadas con el crecimiento urbano, compromiso del Señor Alcalde, para hacer de Bucaramanga "*una ciudad moderna y humana con desarrollo sostenible entre lo social y lo económico*"

Este estudio financiero proveerá al Alcalde y a su equipo de una herramienta fundamental para la toma de decisiones que garanticen la ejecución del Plan de Desarrollo; estas decisiones pueden estar orientadas a acciones de liberación de recursos para incrementar la inversión, a través de: Aumento de recaudos por recursos propios, racionalización de gastos de funcionamiento, en beneficio de una gestión eficiente que posibilite la obtención de recursos provenientes de otras fuentes.

La información para este análisis, ha sido obtenida de fuentes que se presumen confiables y precisas; por ello, no asumimos responsabilidad por errores u omisiones o por resultados derivados del uso de esta información.

5.1 DIAGNÓSTICO FINANCIERO DE INGRESOS

VIGENCIA DEL 2006

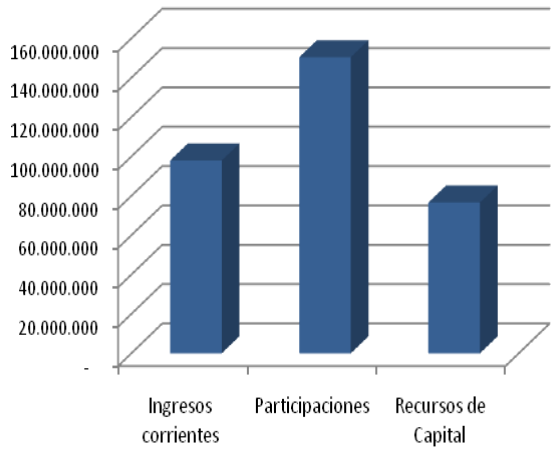


Ilustración 1. Comportamiento de la Ejecución de ingresos

Vigencia 2006

El Municipio de Bucaramanga recaudó ingresos totales por $311.806 millones y le reconocieron $13.185 millones de pesos, para un total ejecutado de $324.992 millones a 31 de diciembre de 2006; de éstos el 30.14% correspondió a ingresos corrientes, no incluye participaciones (97.951 millones), el 46.29% a recursos por participaciones (150.445 millones) y el 23.57% corresponde a recursos de Capital (76.596 millones). Recaudando frente al total presupuestado un mayor valor, por $9.840 millones de pesos.

En la siguiente tabla se observa la ejecución presupuestal de ingresos correspondiente a la vigencia del 2006.

EJECUCIÓN PRESUPUESTAL DE INGRESOS VIGENCIA 2006

Cifras en miles de $

Concepto	Presupuestado	Recaudado	Reconocido	Saldo por Recaudar	Analisis Vertical Participación del Recaudo
Ingresos corrientes (diferentes a participaciones)	85.756.069	97.676.749	274.200	-12.194.879	30,14%
Participaciones	151.115.394	146.500.539	3.945.015	669.840	46,29%
Recursos de Capital	78.280.959	67.629.711	8.965.887	1.685.361	23,57%
Total Ingresos	**315.152.421**	**311.806.998**	**13.185.101**	**-9.839.678**	**100,00%**

Fuente: Secretaria de Hacienda municipio de Bucaramanga

Dentro de los ingresos corrientes el rubro más significativo fue el recaudo por concepto de Industria y Comercio que ascendió a la suma de $31.228 millones de pesos, superando lo presupuestado en $4.228 millones de pesos; le sigue el rubro de Predial Unificado, que durante la vigencia se recaudo la suma de $24.477 millones de pesos superando lo presupuesto en $4.977 millones; otros rubros representativo lo constituye los ingresos por sobretasa a la gasolina que arrojo un recaudo por valor de 13.700 millones de pesos superando lo presupuestado en $2.200 millones de pesos y los ingresos por alumbrado público que durante la vigencia ascendió a la suma de $13.504 millones de pesos, la participación total de estos rubros representan el 85% de los ingresos corrientes, diferente a participaciones.

VIGENCIA DEL 2007

Para la Vigencia del 2007, el Municipio de Bucaramanga, presupuestó recursos por $369.805 millones de pesos, de los cuales recaudó $ 360.228 millones de pesos y le reconocieron $18.653 millones de pesos, ejecución equivalente al 102.45%, excediendo el valor presupuestado.

EJECUCION PRESUPUESTAL DE INGRESOS VIGENCIA 2007

Cifras en miles de $

Concepto	Presupuestado	Recaudado	Reconocido	Saldo por Recaudar	Analisis Vertical Participación del Recaudo
Ingresos corrientes (diferentes a participaciones)	117.676.749	120.344.177	1.360.105	-4.027.533	32,12%
Participaciones	158.671.942	149.724.717	11.039.168	-2.091.943	42,43%
Recursos de Capital	93.456.368	90.158.629	6.253.438	-2.955.700	25,45%
Total Ingresos	**369.805.059**	**360.227.523**	**18.652.712**	**-9.075.175**	**100,00%**

Fuente: Secretaria de Hacienda municipio de Bucaramanga

Los Ingresos corrientes, alcanzan el 32.12% del total recaudado, dentro de estos ingresos corrientes el rubro más significativo es el recaudo por concepto de Industria y comercio por valor de $42.145 millones de pesos equivalente al 34.63%, le siguen el recaudo por Predial unificado, vigencia actual por valor de $25.359 millones de pesos equivalente al 20.84%, el recaudo por Alumbrado público por valor de $15.287 millones de pesos equivalente al 12.56%, el recaudo por sobretasa a la gasolina por valor de $13.800 millones de pesos equivalente al 11.341%; estos rubros representan el 79.37% del total de ingresos corrientes, diferente a participaciones.

Es de resaltar, que para la vigencia del 2007, la principal fuente de ingresos para el Municipio de Bucaramanga la constituyó ingresos por participaciones, el recaudo y reconocimiento por este concepto alcanzó la suma de $160.764 millones de pesos superando el valor presupuestado en el 1.32%. ($2.092 millones).

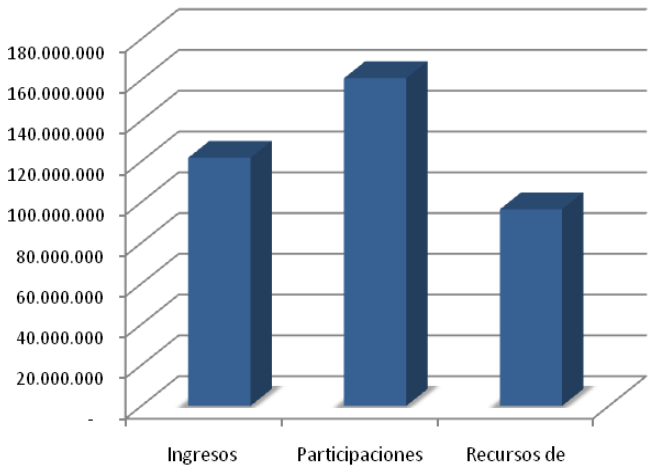


Ilustración 2. Comportamiento de la ejecución de ingresos

Entre las participaciones que recibe el municipio, la más significativa es la que corresponde a los recursos del Sistema General de Participaciones para la prestación de los servicios de educación.

VIGENCIA DEL 2008

Para la vigencia 2008 el municipio de Bucaramanga programó recibir ingresos por $422.990 millones de pesos de los cuales se recaudo ingresos totales por $410.086 millones de pesos y reconocieron al municipio $17.814 millones de pesos, para un total ejecutado de $427.900 millones de pesos, equivalente al 101.16%, frente a lo presupuestado.

Concepto	Presupuestado	Recaudado	Reconocido	Saldo por Recaudar	Analisis Vertical Participación del Recaudo
Ingresos corrientes (diferentes a participaciones)	133.757.252.793	135.255.443.250	-	-1.498.190.457	31,61%
Participaciones	203.808.331.373	190.197.594.673	13.813.636.748	-202.900.048	47,68%
Recursos de Capital	85.424.266.116	84.633.535.501	4.000.000.000	-3.209.269.385	20,71%
Total Ingresos	**422.989.850.282**	**410.086.573.424**	**17.813.636.748**	**-4.910.359.890**	**100,00%**

Fuente: Secretaria de Hacienda municipio de Bucaramanga

El recaudo de los ingresos corrientes, diferentes a participaciones, ascendió a la suma de $135.255 millones de pesos equivalente al 31.61% del total de ingresos ejecutado.

5.2 ESTRUCTURA Y COMPORTAMIENTO DE LOS INGRESOS

En el cuadro siguiente podemos observar las variaciones de los ingresos corrientes, del municipio de BUCARAMANGA, clasificados en ingresos tributarios y no tributarios, estas variaciones se dan por el comportamiento del recaudo de año por año.

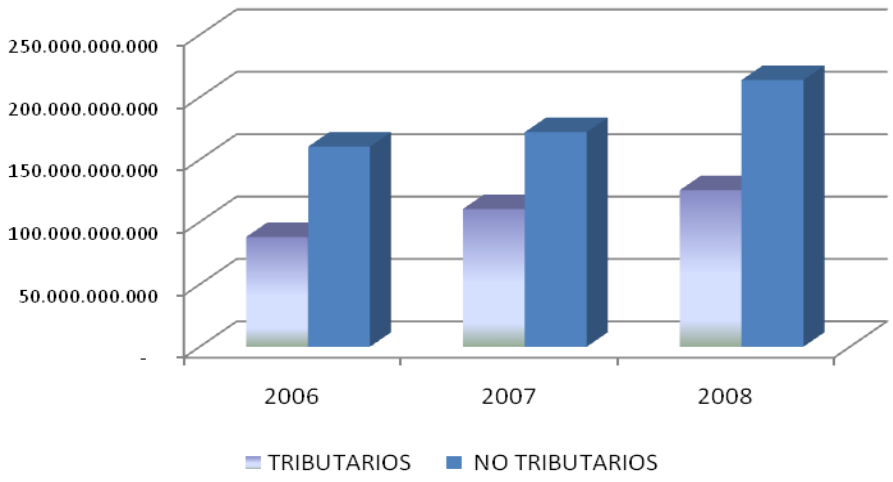
Ilustración 3 ESTRUCTURA DE LOS INGRESOS CORRIENTES

CONCEPTO	2008	2007	VARIACION	% VAR.
TRIBUTARIOS	125.448.336.632	110.451.195.805	14.997.140.827	13,58%
NO TRIBUTARIOS	213.818.338.039	172.016.971.266	41.801.366.773	24,30%
TOTAL INGRESOS CORRIENTES	**339.266.674.671**	**282.468.167.071**	**56.798.507.600**	**20,11%**
CONCEPTO	**2007**	**2006**	**VARIACION**	**% VAR.**
TRIBUTARIOS	110.451.195.805	88.037.688.540	22.413.507.265	25,46%
NO TRIUBUTARIOS	172.016.971.266	160.358.813.458	11.658.157.808	7,27%
TOTAL INGRESOS CORRIENTES	**282.468.167.071**	**248.396.501.998**	**34.071.665.073**	**13,72%**

Fuente: Secretaria de Hacienda Municipio de Bucaramanga

El comportamiento de los ingresos corrientes del municipio mantiene una tendencia positiva en los tres últimos años. Al cierre de 2008 estos presentaron un incremento de 20.11% con respecto al año anterior debido a la dinámica positiva de los ingresos tributarios. Esta tendencia continúa en la vigencia del 2009.

Ilustración 4 Comportamiento de los ingresos corrientes 2006 al 2008



La estructura de ingresos del Municipio de BUCARAMANGA, de la vigencia del 2008, la

podemos agrupar en 20 fuentes de ingresos entre ingresos corrientes e ingresos de capital.

RECAUDOS POR CUANTIAS			
Recaudos > a 100,001 millones	**Recaudos > a 50,001 y < 100,000 millones**	**Recaudos > a 10 001 y < 50,000 millones**	**Recaudos < 10,000 millones**
SGP. Educación	Recursos de Capital	Impuesto predial	Circulación transito
		Industria y Comercio	Delineación y urbanismo
		Sobretasa a la gasolina	Espectaculo Público
		Alumbrado Público	Registro marquillas
		SGP Salud	Propaganda avisos y tableros
			Tasas y derechos
			Multas
			Impuesto vehículo
			Otras participaciones
			SGP Alimentación Escolar
			SGP proposito General
			Mantenimiento básico
			Otros ingresos

Es importante resaltar, que se debe centrar la atención sobre los ingresos propios del municipio con el fin de mantener y mejorar la tendencia del recaudo y garantizar el reconocimiento de la variable fiscal y administrativa por el peso porcentual de las rentas del sistema general de participaciones.

Los recursos de libre destinación definen la categoría del municipio, determinan salarios de sus autoridades, imponen techos de gastos que ha de observar el

gobierno municipal en cada vigencia fiscal.

Principales Ingresos de libre destinación - recursos propios

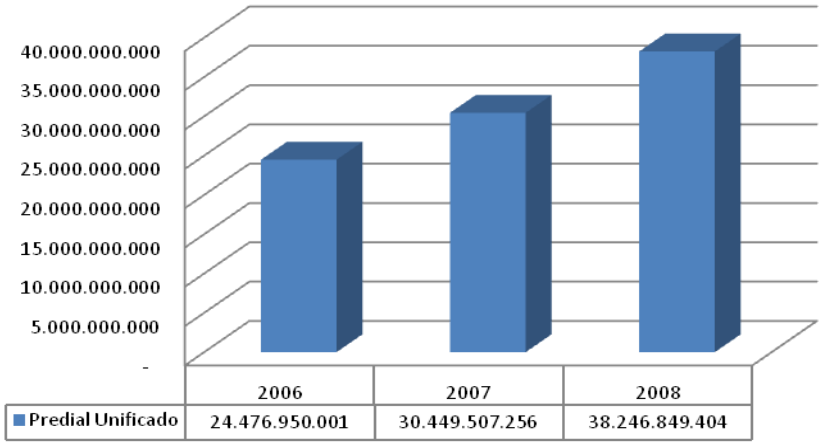
Comportamiento del Recaudo de las principales fuentes de libre destinación

Rubro	2008	2007	Variación 2008 -2007	2006	Variación 2007 - 2006
Predial Unificado	38.246.849.404	30.449.507.256	25,61%	24.476.950.001	24,40%
Industria y Comercio	48.826.898.081	43.761.214.163	11,58%	31.228.403.911	40,13%
Sobretasa a la Gasolina	13.981.862.000	13.800.356.000	1,32%	13.699.730.838	0,73%

Fuente: Secretaria de Hacienda Municipio de Bucaramanga

Impuesto Predial Unificado

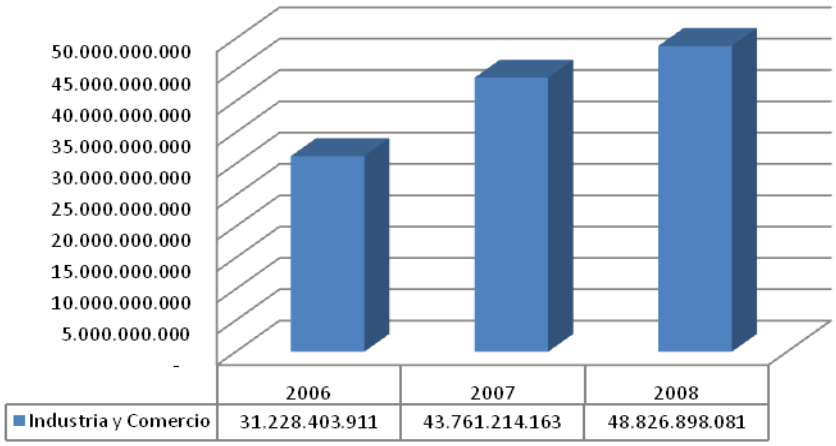
Ilustración 5. Comportamiento del recaudo de Impuesto Predial Unificado



Como se observa en la gráfica, este tributo para la vigencia 2007 con respecto 2006 presenta un aumento del 24.40%, y para la vigencia 2008 con respecto al 2007 un incremento del 25.61% Impuesto predial con $38.247 millones de pesos con un mayor valor recaudado frente al 2007 por valor de $7.797, cifra representativa dentro de los ingresos corrientes, producto de la actualización catastral realizada en el 2007.

Impuesto de Industria y Comercio

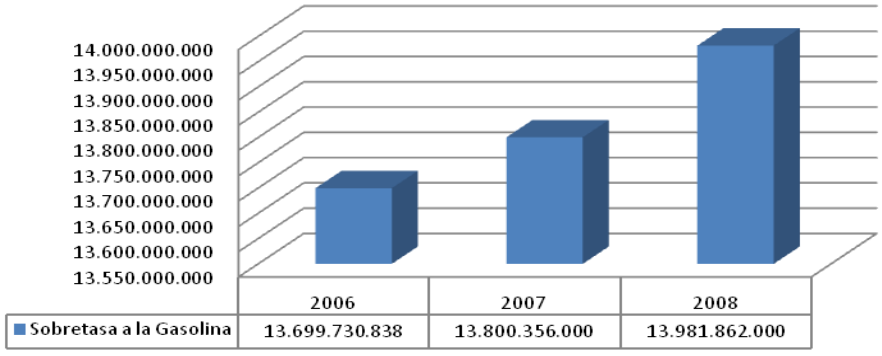
Ilustración 6 Comportamiento del recaudo de Impuesto de Industria y comercio



Se observa que este impuesto presenta un incremento del 40.13% durante la vigencia 2007 respecto al 2006 equivalente a $12.533 millones de pesos, para la siguiente vigencia 2008 se tiene un incremento menor del 11.58% equivalente a $5.066 millones de pesos, relacionado este comportamiento al desempeño económico del municipio.

Sobretasa a la Gasolina

Ilustración 7 Comportamiento del recaudo de la Sobretasa a la Gasolina



Se observa que este tributo presenta un incremento nominal a tasas del 1% en los últimos años, debido a la dinámica del comportamiento de la disminución de consumo de la gasolina, a nivel nacional, producto del incremento de consumo de gas vehicular, restricciones de uso vehicular, pico y placa.

5.3 COMPORTAMIENTO DE LOS INGRESOS DE LIBRE DESTINACIÓN Y GASTOS DE FUNCIONAMIENTO EJECUTADO

Gastos de funcionamiento vigencia 2007

En la vigencia 2007, la ejecución por concepto de gastos de funcionamiento del municipio, fue de un 94.78.2% de los valores estimados en el presupuesto. Del techo presupuestal se ejecutaron $53.840 millones de pesos, que incluye los gastos por transferencias al Concejo Municipal y a la Personería; cifras que se resumen en el siguiente cuadro:

Ejecución presupuestal de gastos 2007 (no incluye inversión)

Concepto	Presupuestado	Comprometido	Por comprometer
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	**56.803.049.869**	**53.840.275.785**	**2.962.774.084**
Gastos de personal	17.547.165.998	16.522.834.965	1.024.331.033
Gastos Generales	11.253.843.673	10.326.235.863	927.607.810
Trasnferencias corrientes	28.002.040.198	26.991.204.957	1.010.835.241
SERVICIO A LA DEUDA	**11.750.494.402**	**9.104.123.195**	**2.646.371.207**

Fuente: Secretaria de Hacienda municipio de Bucaramanga

Para asumir los compromisos el municipio recaudo por concepto de ingresos corrientes de libre destinación la suma de $98.910 millones de pesos.

Durante la vigencia del 2007, el municipio paso de de categoría 1ª a categoría especial, que conlleva a un límite más estricto, en términos de cumplimiento de la Ley 617/00.

Gastos de funcionamiento vigencia 2008

Para la vigencia 2008, los gastos de funcionamiento de la administración se incrementan en un 1.83% ($988 millones); del total apropiado se ejecutaron $54.826 millones de pesos que corresponde al 97.34%, como se ilustra en el siguiente cuadro:

Ejecución presupuestal de gastos vigencia 2008 (no incluye inversión)

Concepto	Presupuestado	Comprometido	Por comprometer
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	**56.323.950.699**	**54.827.909.942**	**1.496.040.757**
Gastos de personal	17.791.112.000	17.621.661.280	169.450.720
Gastos Generales	9.593.633.477	8.587.468.969	1.006.164.508
Trasnferencias corrientes	28.939.205.222	28.618.779.693	320.425.529
SERVICIO A LA DEUDA	**13.770.487.127**	**10.155.690.553**	**3.614.796.574**

Fuente: Secretaria de Hacienda municipio de Bucaramanga

Para asumir los compromisos, el Municipio recaudó por concepto de ingresos corrientes de libre destinación la suma de $112.209 millones de pesos.

5.4 INDICADORES

5.4.1 INDICADORES DE LA LEY 617 DE 2000

Artículo 6° de la ley 617 de 2000: *Valor máximo de los gastos de funcionamiento de los distritos y municipios. Durante cada vigencia fiscal los gastos de funcionamiento de los distritos y municipios no podrán superar como proporción de sus ingresos corrientes de libre destinación, los siguientes límites":*

CATEGORIA	LIMITE
Especial	50%
Primera	65%
Segunda y tercera	70%
Cuarta, quinta y sexta	80%

Analizando la información suministrada por el Municipio se puede puntualizar:

Durante la vigencia del 2007, la relación entre los gastos de funcionamientos para la administración central y los ingresos corrientes de libre destinación, los gastos de funcionamiento del municipio de Bucaramanga representaron el 48.53%, de ingresos corrientes de libre destinación

Durante la vigencia fiscal del 2008, el indicador de gastos de funcionamiento sobre ingresos de libre destinación, se ubicó en el 43.21%, por debajo de los límites de la mencionada Ley.

En el siguiente cuadro se observa el comportamiento de los ingresos recaudados de libre destinación frente a los gastos de funcionamiento de la administración central:

Indicador Ley 617 de 2000

Concepto	2005	2006	2007	2008
Indicador	49,90%	48,50%	48,53%	43,21%
Límite	65,00%	65,00%	50,00%	50,00%

El resultado del indicador anterior evidencia, en la vigencia del 2008, el control sobre los gastos de funcionamiento, los cuales reflejaron una disminución del indicador de 5.32 puntos.

Como lo mencionamos anteriormente, la Ley 617 de 2000 establece límites para los gastos de funcionamiento en relación con su ingreso corriente, de acuerdo a su categoría, según el análisis anterior, se concluye que el municipio de Bucaramanga cumple con esta condición.

5.4.2 INDICADORES DE ENDEUDAMIENTO LEY 358 DE 1997

"*De conformidad con lo dispuesto en el artículo 364 de la Constitución Política, el endeudamiento de las entidades territoriales no podrá exceder su capacidad de pago...*"

La Ley 358 de 1997 define capacidad de pago: "*el flujo mínimo de ahorro operacional que permite efectuar cumplidamente el servicio de la deuda en todos los años, dejando un remanente para financiar inversiones.*

"*Artículo 2o.- Se presume que existe capacidad de pago cuando los intereses de la deuda al momento de celebrar una nueva operación de crédito, no superan en el cuarenta por ciento (40%) del ahorro operacional*"

De acuerdo a la información contenida en los Estados Financieros, del municipio de Bucaramanga, el saldo de la deuda al cierre de 2008 es de $29.072 millones, incrementándose $1.105 millones con respecto al cierre de 2007.

El saldo de la deuda sobre el valor de los ingresos corrientes ha mostrado una tendencia favorable, al cierre de la vigencia del 2008 se ubico en el 19.4% de 2008; de otro lado, el indicador de intereses sobre ahorro operacional se ha mantenido por debajo del límite del 40% establecido por la ley; por lo anterior se concluye que el municipio de Bucaramanga

respecto a los indicadores de endeudamiento definidos en la Ley 358 de 1997 se han mantenido dentro de los límites establecidos.

El siguiente cuadro muestra el comportamiento histórico de estos indicadores.

Indicadores Ley 358/1997

Indicador	2005	2006	2007	2008
Sostenibilidad:				
Saldo de la deuda/ ingresos Corrientes	14,90%	14,90%	15,30%	19,40%
Límite	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
Solvencia:				
Intereses corrientes/Ahorro Operacional	3,50%	3,50%	1,70%	3,00%
Límite	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%

Fuente: Secretaria de Hacienda municipio de Bucaramanga

5.5 GASTOS DE PERSONAL

De acuerdo al Estudio de cargas realizado para la implementación de contribución de Valorización, a la identificación de sus procesos y procedimientos requeridos para el cumplimiento de la misión y objetivos de esas oficina, se requiere la colaboración de tres (3) profesionales especialistas en el tema, en el nivel Asesor, uno en calidad de jefe de oficina de valorización para la dirección y ejecución procesos estratégicos y dos asesores expertos en el tema asignados por el Despacho, para el desarrollo y ejecución de procesos de apoyo que soportan la realización de procesos misionales del municipio de Bucaramanga.

De acuerdo a la creación de estos cargos y con su naturaleza, se proyecta los gastos de personal de la oficina de Valorización, incluyendo sueldos, aportes a seguridad social, aportes parafiscales, prestaciones sociales, y otros.

Nómina proyectada 2010, Oficina de Valorización y asesores de valorización asignados por el Despacho del Alcalde.

Los gastos del titular de la oficina de Valorización, y de los asesores que se asignen por el despacho del alcalde se proyectan para un año de funcionamiento.

CARGO	SUELDO	Seguridad Social y Aportes Parafiscales	Prestaciones Sociales y otros
Jefe de Oficina de Valorización	5.100.454	20.055.350	20.090.392
Asesor	3.852.209	15.147.162	15.173.628
Asesor	3.852.209	15.147.162	15.173.628
TOTAL MENSUAL	**12.804.872**		
TOTAL ANUAL	**153.658.464**	**50.349.674**	**50.437.647**

Los gastos de personal, de sueldos y demás gastos asociados a la nómina del personal de esta oficina y de los asesores que sean asignados al tema específico serán financiados con recursos de ingresos corrientes de libre destinación, y con recursos provenientes de los ingresos de la Contribución de Valorización en el porcentaje que sea aprobado.

6. CARGAS DE TRABAJO

El presente estudio técnico, nos ha ido mostrando que el municipio de Bucaramanga requiere de la creación de una oficina de valorización, como de la creación de dos cargos de asesores, en cumplimiento de las obligaciones contenidas en el Plan de Desarrollo 2008 – 2011 del Municipio de Bucaramanga, Decreto Legislativo 868 de 1956 y del Decreto Legislativo 1604 de 1966 que garantice la ejecución y cobro de obras mediante el apalancamiento del sistema de la contribución de valorización.

Teniendo en cuenta que desde la perspectiva teórica, se define la carga de trabajo, como el volumen de actividades a realizar para garantizar productos concretos, observables y medibles, requeridos para la planeación de las necesidades de fuerza de trabajo, determinación de la capacidad disponible entre otras, fines para los cuales será utilizada en el municipio de Bucaramanga, en especial, como instrumento para decidir sobre las necesidades reales de la planta de personal.

6.1 METODOLOGÍA

La metodología utilizada para este estudio de cargas de trabajo fue simplificada, podemos decir que nace con el análisis de macro procesos y procesos identificados para la implementación del sistema de la Contribución de valorización en el municipio de Bucaramanga.

6.2 ANÁLISIS DE LOS PROCESOS

Dentro de las estrategias para el cumplimiento de sus procesos misionales, el municipio de Bucaramanga tiene proyectado su desarrollo integral a través de escenarios de desarrollo urbanístico, construcción de obras civiles, en aras de prevenir y lograr el desarrollo urbano, y problemas sociales generados especialmente por el crecimiento poblacional, requiriendo de fuentes de financiación dentro de las cuales encontramos la Contribución de Valorización.

Para la ejecución y logro de las metas establecidas con la implementación de la contribución de valorización se requiere de la ejecución de los siguientes procesos y procedimientos

Gestión de Prefactibilidad	Presupuesto del proyecto u obra
	Análisis de aportes para financiación
	Delimitación y caracterización de la zona de estudio.
	Diagnóstico socioeconómico capacidad de pago de la población
	Pre estudios de beneficios
	Determinación zona de citación del Proyecto.
Gestión Decretación	Legalización para decretación
	Desarrollo participación comunitaria
	Declaración de inmuebles
Gestión Factibilidad	Censo de inmuebles y propietarios
	Estudios y beneficios
	Presupuesto de distribución
	Estudio financiero
	Calculo de la contribución
	Estudio socioeconómico
	Estudios técnicos
	Análisis jurídico
Gestión de Negociación	Actualización de censo de predios
	Avalúos de predios
	Negociación de predios
	Compra de predios
Gestión de Distribución	Legalización para distribución
	Notificación
	Respuesta a recursos
	Inscripción de inenagibilidad
Gestión de	Reliquidación de la Contribución

Recaudo	Expedición de paz y salvo
	Autorizaciones especiales
	Cancelación de inscripción de inenagibilidad
	Traslado de contribución
Gestión de Balance	Elaboración y certificación de informes
	Presentación y aprobación de informes
	Excedentes y/o déficit
Gestión de Liquidación	Liquidación
	Financiación
	Devolución de pagos

Del anterior análisis se evidencia los procesos y procedimientos que se deben ejecutar en la implementación de la contribución de valorización en el municipio de Bucaramanga, para lograr la financiación de las obras objeto de esta implementación, con un alcance que va desde los estudios de prefactibilidad hasta la liquidación final del proyecto y/o recaudo del total de la contribución, siendo responsabilidad del municipio la aplicación debida de todas las etapas que la conforman.

El municipio de Bucaramanga dentro de su estructura administrativa no cuenta con el personal especializado en el tema para ejecución de estos procesos, que se encuentran revestidos de competencias especificas para el personal que los desarrolle, con la celeridad y estándares de calidad esperada, en cumplimiento, especialmente, del Plan de Desarrollo 2008-2011, “Bucaramanga Empresa de Todos”,

Teniendo en cuenta, que, de los procesos a desarrollar en la implementación de la Contribución de valorización, en el municipio de Bucaramanga, no registran datos estadísticos que sirvan de parámetro de medición en tiempo, este estudio se baso en la identificación, determinación, interacción y combinación de los procesos y procedimientos necesarios a demás de analizar los perfiles profesionales requeridos para su desarrollo, estimar el número de profesionales requeridos para su implementación, concluyendo que para el cumplimiento de los objetivos de los procesos, se requiere un mínimo de: tres (3) profesionales especializados en el tema, (valorización), que actuarían en calidad de responsables de los procesos, un (1) auxiliar administrativo con conocimientos de valorización, que actuaría como apoyo. Además es substancial el acompañamiento de profesionales en la rama de la ingeniería que actuarían en forma ocasional.

7. PROPUESTA DE REORGANIZACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN CENTRAL

7.1 DE LA ESTRUCTURA

Para la modificación a la estructura de la administración central del municipio de Bucaramanga se tuvieron en cuenta los principios y reglas establecidas en la Ley 489 de 1998, Ley 909 de 2004 y el Decreto 1227 de 2005 y demás normatividad vigente, relacionadas con la modificación de la estructura de las entidades y organismos del estado, los cuales expresan que éstas deberán responder a la atención de los principios de eficiencia y racionalidad de la gestión pública, en particular, evitando la duplicidad de funciones, la disyuntiva funcional y la sobrecarga laboral, así cada una de las dependencias tendrá funciones específicas pero todas ellas deberán colaborar en el cumplimiento de las funciones generales observando y atendiendo los fines estatales.

La modificación propuesta responde a la atención de los procesos que se generan con la implementación de la Contribución de Valorización en el Municipio de Bucaramanga, necesidades surgidas del diagnóstico interno realizado que permite el cumplimiento de la misión y de los objetivos del municipio de Bucaramanga, así como de funciones y competencias constitucionales y legales, atendiendo los postulados del plan de Desarrollo 2008 – 2011 del Municipio de Bucaramanga y el cumplimiento de la normatividad vigente y aplicable, además de tener en cuenta la exigencia del sistema de Calidad contenida en la Ley 872 de 2003 y su decretos reglamentarios, que promueven un enfoque basado en procesos, y la clara identificación de la misión y funciones que debe desarrollar la nueva oficina de valorización, se incluyen nuevas responsabilidades, se clasifican las actividades, se identifican las relaciones de autoridad y jerarquía, con el objeto de garantizar armonía laboral, y celeridad en la ejecución de los procesos, mediante un trabajo en equipo.

Lo anterior justifica la modificación a la estructura actual del Municipio de Bucaramanga, en atención a la necesidad de ejecutar procesos de valorización en el Municipio en desarrollo y cumplimiento de lo consagrado en el Plan de Desarrollo Municipal y en el Decreto Legislativo 868 de 1956 artículo 6º que indica: "…***Artículo 6.- Para hacer efectivo el impuesto de que trata este Decreto, los municipios deberán elaborar y adoptar un plan de obras sujeto a las determinaciones de la respectiva oficina del plan regulador, de tal manera que los municipios que carezcan de dicha oficina deberán proceder a organizarla debidamente…"***

El presente estudio técnico determina la creación de la oficina de Valorización, adscrita al Despacho del Alcalde, la cual, para desarrollar sus procesos y procedimientos requiere de un (1) profesional especializado a nivel asesor con experiencia suficiente en el campo valorización, quien actuará como jefe de la Oficina de Valorización adscrita al despacho del

Alcalde y dos asesores del mismo despacho con experiencia suficiente en el desarrollo de procesos de valorización, logrando con ello:

a. La ejecución de la totalidad de procesos necesarios para la Contribución de Valorización, garantizando la calidad de los servicios prestados, la satisfacción las necesidades, y el logro de los objetivos trazados por el mandatario.

b. Disminuir sustancialmente el riesgo de la aplicación de este instrumento representado en la determinación de las obras a realizar, en la relación directa con un interés público evidente, con la capacidad de pago suficiente para atender su aplicación por parte de los beneficiados, con la distribución justa del valor a irrigar y el acertado criterio de los procedimientos legales que se realicen.

En concordancia con lo anterior se propone la modificación de la actual estructura orgánica del municipio de Bucaramanga, incluyendo en ella:

DESPACHO DEL ALCALDE

(1) Jefe Oficina

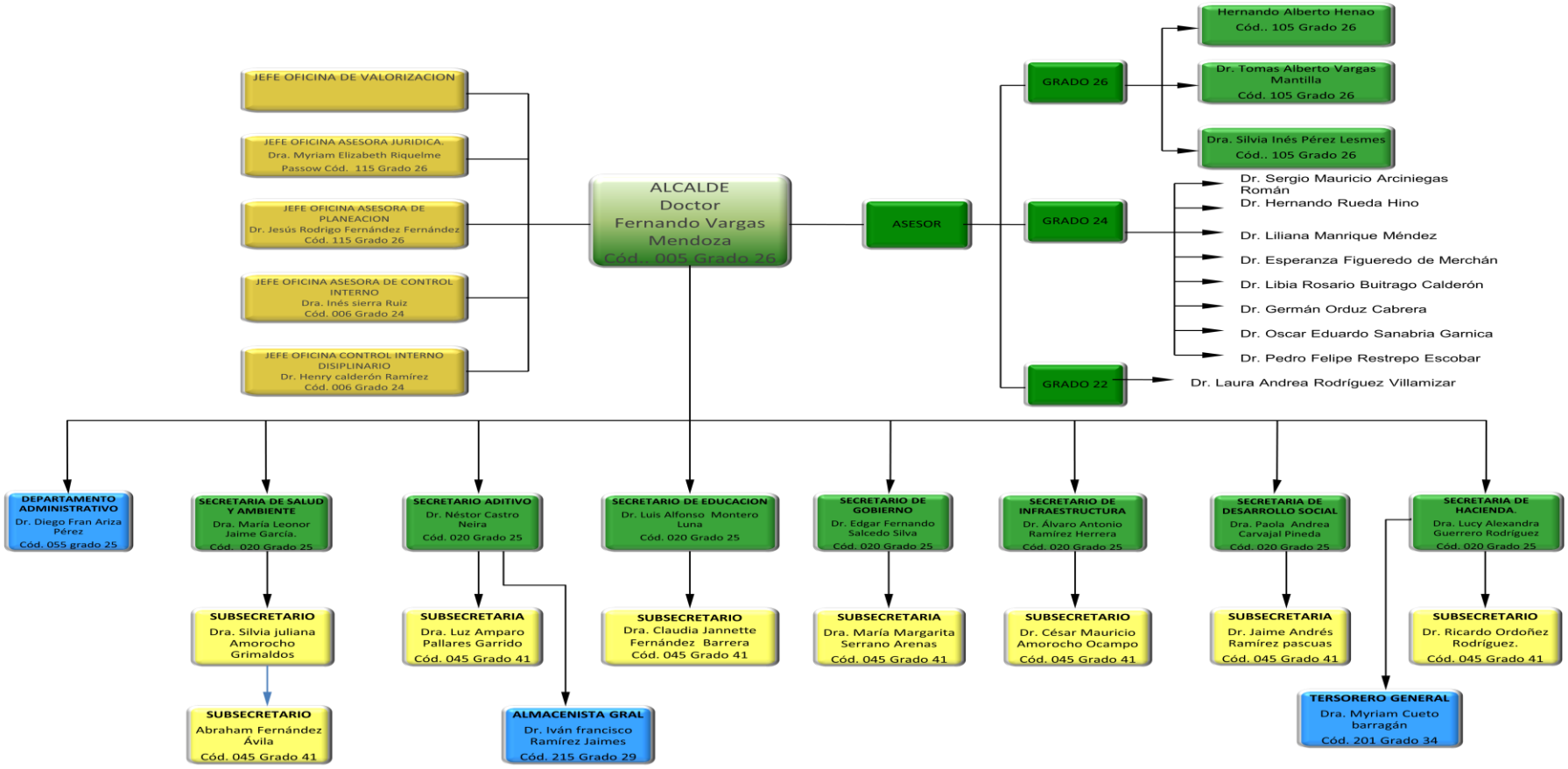
(2) Asesores

Teniendo en cuenta que en el Despacho del Alcalde se realizan las funciones de apoyo y de asistencia directa al Alcalde en el cumplimiento de sus funciones, mediante la colaboración de asesores para la atención de necesidades municipales o asuntos específicos que a criterio del Alcalde se requieran, para el manejo de la contribución de valorización de acuerdo a los resultados del estudio, por su carácter especializado es necesario para su desarrollo e implementación el acompañamiento de un (1) Jefe de Oficina y dos (2) asesores con amplios conocimientos y experiencia en el tema de valorización, personal profesional especializado del nivel asesor que debe ofrecer idoneidad en la realización de los procesos encomendados a más de la celeridad en su actuar, dadas las características de tiempo, modo y lugar donde serán realizados los procesos.

El Objeto de la OFICINA DE VALORIZACION, es la realización de estudios, análisis y desarrollo de las etapas que contiene la implementación de la contribución de valorización en el Municipio de Bucaramanga, como instrumento de apoyo en proyectos del gobierno municipal que permitan la ejecución de obras de interés público, a través del sistema de

valorización, además de la realización los procesos y procedimientos que permitan la distribución y cobro de la contribución.

7.2 ORGANIGRAMA



Este organigrama enmarca la estructura dentro de la cual, la administración central del municipio de Bucaramanga podrá satisfacer cada una de las necesidades de su comunidad atendiendo la normatividad vigente y el desarrollo idóneo de procesos necesarios para cumplir sus objetivos.

7.3 PLANTA DE CARGOS

La planta de cargos propuesta se diseñó de acuerdo a los resultados del estudio técnico y requerimientos actuales, además soporta con suficiencia la estructura propuesta.

Se propone la creación de la oficina de valorización teniendo en cuenta que no existe en la planta global de personal, que asuma con efectividad a las responsabilidades constitucionales y legales y responda a los lineamientos de la ley 909 de 2004 y demás leyes y decretos reglamentarios, para lograr la entrega de servicios con oportunidad, eficiencia y calidad.

En concordancia con la estructura propuesta se plantea la creación de un (1) cargo en el Código 6, Grado 24, como Jefe de Oficina y dos (2) cargos código 105, Grado 24 como asesores del Alcalde en este tema, todos de libre nombramiento y remoción

7.4 ESCALA SALARIAL

De acuerdo a la escala salarial vigente en el Municipio de Bucaramanga, se propone la siguiente para la oficina de Valorización Municipal:

No. de Empleos	Dependencia y Denominación del Empleo	Código	Grado
DESPACHO DEL ALCALDE			
1 (Un)	Alcalde	5	26
1 (Un)	Director de Dpto. Adtvo.	55	25
7 (Siete)	Secretario de Despacho	20	25
3 (Tres)	**Jefe de Oficina**	**6**	**24**
2 (Dos)	Jefe de Oficina Asesora	115	26
8 (Ocho)	Subsecretario de Despacho	45	21
3 (Tres)	Asesor	105	26

10 (Diez)	**Asesor**	**105**	**24**
1 (Un)	Asesor	105	22
1 (Un)	Tesorero General	201	34
1 (Un)	Almacenista General	215	29
1 (Un)	Líder Programa	206	34
4 (Cuatro)	Profesional Especializado	222	30
3 (Tres)	Profesional Especializado	222	31
4 (Cuatro)	Profesional Especializado	222	28
3 (Tres)	Profesional Universitario	219	27
3 (Tres)	Profesional Universitario	219	25
5 (Cinco)	Técnico Operativo	314	25
2 (Dos)	Técnico Operativos	314	27
1 (Un)	Secretario Ejecutivo del despacho del Despacho	538	28
1 (Un)	Auxiliar Administrativo	407	27
4 (Cuatro)	Auxiliar de Servicios Generales	470	24
1 (Un)	Conductor	480	26

7.5 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- El municipio de Bucaramanga, cumplió de forma apropiada los límites impuestos por la Ley 358 de 1997, logrando mantener capacidad autónoma de endeudamiento y sostenibilidad de la deuda, esta Ley establece que la relación del nivel máximo de endeudamiento frente a los ingresos corrientes sea del 80% y la razón intereses frente al ahorro operacional no supere el 40%. Al cierre de 2008 presentó indicadores de sostenibilidad del 19.4% y de solvencia del 3%.

- En el desarrollo de las funciones realizadas actualmente por los funcionarios del municipio, no se encuentra la ejecución las actuaciones administrativas requeridas para establecimiento de la Contribución de Valorización Municipal, con lo anterior, al

crearse la Oficina de Valorización Municipal de Bucaramanga dentro de la estructura administrativa, no se generaría duplicidad de funciones.

- Dadas las características que la contribución de Valorización contiene en cuanto a tiempos de ejecución de los diferentes procesos y procedimientos, la celeridad con la cual deben desarrollarse y especialmente por las implicaciones socio-políticas que se generan con su implementación en el Municipio, se recomienda su ubicación en la planta de cargos asignada al despacho del alcalde.

- La estructura actual no identifica, ni asigna responsabilidades surgidas de la implementación de la Contribución de Valorización en el Municipio de Bucaramanga de manera eficiente, efectiva, ágil, dinámica, garantizando la satisfacción de las necesidades del municipio con los estándares de calidad esperados.

- La estructura orgánica propuesta permite la implementación de la Contribución de Valorización acorde con los retos y exigencias consignados en el plan de desarrollo municipal 2008 – 2011, “Bucaramanga Empresa de Todos”, se propone la creación de una oficina especializada para la implementación y desarrollo de macroproceso de la contribución de Valorización, que dadas las exigencias de los procesos a desarrollar y del impacto económico que generará al municipio y a su administración, se requiere que pertenezcan al nivel directivo, en línea directa con el Despacho del Alcalde.

- La estructura administrativa propuesta permite la implementación de la Contribución de Valorización mediante una interrelación real y directa con los ciudadanos, respondiendo con inmediatez, adaptabilidad y capacidad de atender los cambios del entorno político, económico y social de la región, constituyendo estas características uno de los grandes desafíos de las grandes administraciones.

9. PROYECTOS DE ACUERDO PARA PRESENTACIÓN AL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL

9.1 PROYECTO DE ACUERDO POR EL CUAL SE MODIFICA LA ESTRUCTURA ORGÁNICA DEL MUNICIPIO.

EXPOSICION DE MOTIVOS

"PROYECTO DE ACUERDO POR EL CUAL SE MODIFICA LA ESTRUCTURA ORGANICA DEL MUNICIPIO"

La modificación a la estructura orgánica de un municipio, se concibe como un proceso estratégico, que busca el fortalecimiento en el campo administrativo, el equilibrio y la viabilidad financiera a través de la modificación que se pretende, buscando que la estructura formal de la Entidad Territorial, coadyuve en el cumplimiento de los requerimientos actuales del servicio, pues el cumplimiento de lo establecido en el Plan de Desarrollo Municipal 2008-2011 "Bucaramanga Empresa de Todos" ha generado gran impacto en el desarrollo de la ciudad, motivo que genera la búsqueda de soluciones perdurables en el tiempo, que satisfagan las necesidades de la sociedad mediante un buen Gobierno, en cumplimiento de lo establecido en los mandatos constitucionales y legales vigentes.

La modificación a la estructura orgánica de un municipio, que se pretende con la presentación de este proyecto de Acuerdo, ofrece a la administración municipal una estructura moderna, dinámica y flexible, que posibilite una administración pública eficiente, oportuna, de calidad, orientada a la satisfacción de las necesidades del ciudadano, y en especial a la implementación y utilización de instrumentos financieros que permita el logro de los objetivos estratégicos establecidos en su Plan Municipal de Desarrollo, en cumplimiento de la misión y funciones que el mandato constitucional y legal le ha asignado.

Este proceso conlleva el desarrollo de actividades técnicas, planeadas y estructuradas para lograr el mejoramiento del desempeño institucional. En su desarrollo se han agotado

etapas pre-establecidas, como la identificación de facultades, alcances y tiempos, conocimiento pleno de la organización actual tanto a nivel de dependencias como de funciones y requisitos para su ejecución y desarrollo.

Nuestra normatividad vigente, ha establecido la diferentes fuentes de financiamiento de las entidades territoriales, para que cumplan con sus competencias y responsabilidades, entre ellas están las transferencias y los recursos propios, estos últimos conformados por los Impuestos directos o indirectos, que entre otras situaciones, consolidan el proceso de descentralización en procura de obtener su sostenibilidad en el mediano y largo plazo, mediante el fortalecimiento de las finanzas territoriales, promoviendo así, el desarrollo regional.

La Contribución de valorización concebida como un avanzado y eficaz sistema financiero para la ejecución de obras públicas que, además de caracterizarse por el interés general, producen beneficios específicos sobre determinadas áreas territoriales, incrementando por el hecho de su ejecución, el valor a la propiedad inmueble, ha sido protagonista en nuestra ciudad, constituyéndose como una de las entidades territoriales abanderas en su implementación y utilización, con excelentes resultados, es así como en la década de los años 70's se implementa en nuestro municipio, siendo la oficina de Valorización Municipal, la encargada de la realización de obras viales con el objeto de solucionar necesidades en algunos sectores o barrios de la Ciudad.

Posteriormente, se crea como Departamento Administrativo de Valorización Municipal de Bucaramanga, entidad descentralizada del orden municipal, con independencia administrativa y financiera que le permitiría la ejecución de los proyectos viales más importantes en su época, que al día de hoy constituyen la evidencia de las consecuencias positivas que un instrumento financiero de tan alto nivel puede aportar en el desarrollo de una ciudad, entre las cuales podemos mencionar: La Ampliación de la Avenida la Rosita (año 1990), el Anillo Vial Central, con la rectificación de la Avenida Quebrada Seca, la Ampliación de la carrera 9 entre la Avenida Quebrada Seca y la calle 45 y la Ampliación de la calle 45 entre las carreras 9 y 16 (año 1992), la Ampliación de la Carrera 15 al Norte, en doble calzada con separador (año de 1993), así mismo, se constituyó como titular en el recaudo, por la realización de obras de carácter metropolitano, entre las cuales encontramos el Plan Vial Metropolitano Fase I (año 1987) que incluyo las siguientes obras: Ampliación de la Carrera 17 y 17C, construcción de la Transversal central Metropolitana que comunica la Ciudadela Real de Minas(Calle 61) con la Autopista Bucaramanga - Girón y continua hasta el Barrio Provenza; Plan Vial Metropolitano Fase II

(año 1996) que incluyo las siguientes obras: Construcción del viaducto la Flora y obras complementarias, la Transversal Oriental desde el estadio de atletismo hasta el barrio Bucarica en Floridablanca ; Ampliación Calle 45 desde Quinta Estrella a Chimita y Ampliación Palenque – Centroabastos (año 1.998) cuyas obras generaron un importante desarrollo en algunos sectores de la ciudad e integración vial con los otros Municipios conformantes del Area Metropolitana de Bucaramanga.

La inutilización por parte de las administraciones municipales de la contribución por Valorización como herramienta de financiamiento de obras de interés público, a demás de los problemas económicos que generaron la Reestructuración Administrativa en el año 2000, generan ilógicamente la terminación de la existencia de la contribución como elemento apalancador de nuevos proyectos de interés público en nuestra ciudad.

La actual estructura administrativa del municipio de Bucaramanga, no contempla la ejecución de este proceso, a pesar que de la contribución de valorización en el Municipio de Bucaramanga, podría configurarse como la mas clara e idónea herramienta financiera para la ejecución de proyectos de interés y beneficio público, en cumplimiento a los objetivos del plan de desarrollo municipal, en especial los referidos a la Apertura e internacionalización de los mercados de ciudad, con el cual se busca desarrollar las condiciones de infraestructura física, logística, tecnológica y de capital humano, para habilitar a los empresarios del territorio en la construcción de relaciones de comercio internacional; a la Ciencia y tecnología para el desarrollo de la propiedad intelectual y el conocimiento, igualmente, mediante el desarrollo de condiciones de infraestructura y de relaciones de superestructura con base en el potencial de la educación superior del territorio.

Con el fin de asegurar la estabilidad macroeconómica y financiera, los planes de gasto derivados de los planes de desarrollo, estos, deben ser consistentes con las proyecciones de ingresos y de financiación, de acuerdo con las restricciones del programa financiero del sector público y de la programación financiera para que toda la economía sea congruente con dicha estabilidad, posibilitando el desarrollo socio - económico mediante estrategias, programas, proyectos y acciones que busque la distribución equitativa de las oportunidades y beneficios como factores básicos de desarrollo de las regiones, teniendo especial cuidado en esta distribución territorial del gasto público, el número de personas con necesidades básicas insatisfechas, la población y la eficiencia fiscal y administrativa, y que el gasto público social tenga prioridad sobre cualquier otra asignación.

Los planes municipales de desarrollo plasman los objetivos, estrategias y programas de desarrollo concertados por la ciudadanía, organizaciones cívicas, sector productivo y autoridades públicas, encontrando entre otras cosas, que las comunidades solicitan servicios educativos y de salud que garanticen calidad y que estén ubicados en sitios cercanos a sus viviendas y actividades cotidianas. Igualmente demandan viviendas con entorno adecuado y servicios domiciliarios de calidad, oportunidad y bajo costo, sin que existan mayores recursos económicos que puedan ser destinados al desarrollo de la infraestructura que nuestra ciudad necesita que coadyuve en el cumplimiento de los objetivos macros ya señalados; motivos que soportan la necesidad y oportunidad de contemplar en nuestra estructura orgánica municipal la creación de la oficina de Valorización.

ACUERDO MUNICIPAL No. De 200___

( )

"Por medio del cual se modifica la Estructura Orgánica del Municipio de Bucaramanga."

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, en uso de las facultades legales conferidas por la constitución políticas, la Ley 136 de 1994 y la Ley 152 de 1994, y

CONSIDERANDO:

Que mediante Acuerdo No. 02 de Enero 22 de 2001, se otorgaron facultades legales y extraordinarias al Alcalde de Bucaramanga para la Reestructuración Administrativa del Municipio.

Que mediante Decreto No. 0172 del 05 octubre de 2001, se establece la Estructura Administrativa del nivel central del municipio de Bucaramanga.

Que de acuerdo a lo establecido en la Constitución Nacional Artículo 313 numeral 6, corresponde al Concejo Municipal, determinar la estructura de la administración municipal y las funciones de sus dependencias escalas de remuneración de acuerdo a las categorías de empleos entre otras.

Que en cumplimiento de lo contemplado en el Plan de Desarrollo Municipal y a lo establecido en la ley 443, los Decretos 1572, 2504 de 1998, Ley 909 de 2004, Ley 785 de 2005 y la normatividad vigente y/o reglamentaria se realizó un Estudio Técnico para modificar la ESTRUCTURA ORGANICA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA" con el propósito de implementar en debida forma, la CONTRIBUCION DE VALORIZACION EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA.

Que para la implementación de la modificación a la organización administrativa se hace necesario tener en cuenta y establecer lo contenido en la normatividad vigente aplicable a Entes Territoriales.

Que en mérito de lo anterior,

ACUERDA

Artículo 1º. Modificar la Estructura Básica, Organizacional y Funcional existente en el Municipio de Bucaramanga.

Artículo 2º. Crear la OFICINA DE VALORIZACION MUNICIPAL, adscrita al DESPACHO DEL ALCALDE.

Articulo 3°. El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y deroga los actos administrativos y disposiciones que le sean contrarias.

COMUNIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Bucaramanga a los

9.2 PROYECTO DE ACUERDO POR EL CUAL SE MODIFICA LA PLANTA DE PERSONAL DEL MUNICIPIO

ACUERDO MUNICIPAL No. De 200___

( )

"Por el cual se modifica la planta de personal en la Alcaldía Municipal de Bucaramanga"

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, en uso de las facultades legales conferidas por la constitución políticas, la Ley 136 de 1994 y la Ley 152 de 1994, y

CONSIDERANDO:

Que de acuerdo a lo establecido en el Artículo 313 numeral 6 de la Constitución Política corresponde al Concejo determinar la estructura de la administración municipal y las funciones de sus dependencias escalas de remuneración de acuerdo a las categorías de empleos entre otras.

Que en cumplimiento de lo contemplado en el Plan de Desarrollo Municipal y a lo establecido en la ley 443 de 1998 y Decretos 1572, 2504 de 1998, Ley 909 de 2004, ley 785 de 2005 y la normatividad vigente y/o reglamentaria se realizó un Estudio Técnico para la modificación de la Estructura Administrativa del Municipio de Bucaramanga.

Que en concordancia con la estructura administrativa aprobada, se hace necesario modificar la Planta de Cargos asignada al Despacho del Alcalde del Municipio de Bucaramanga.

Que en mérito de lo anterior,

ACUERDA

ARTICULO 1. Modifíquese la PLANTA DE CARGOS ASIGNADA AL DESPACHO DEL ALCALDE DE BUCARAMANGA.

ARTICULO 2. Adóptese la siguiente PLANTA DE CARGOS ASIGNADA AL DESPACHO DEL ALCALDE DE BUCARAMANGA:

No. de Empleos	Dependencia y Denominación del Empleo	Código	Grado
DESPACHO DEL ALCALDE			
1 (Un)	Alcalde	5	26
1 (Un)	Director de Dpto. Adtvo.	55	25
7 (Siete)	Secretario de Despacho	20	25
3 (Tres)	**Jefe de Oficina**	**6**	**24**
2 (Dos)	Jefe de Oficina Asesora	115	26
8 (Ocho)	Subsecretario de Despacho	45	21
3 (Tres)	Asesor	105	26
10 (Diez)	**Asesor**	**105**	**24**
1 (Un)	Asesor	105	22
1 (Un)	Tesorero General	201	34
1 (Un)	Almacenista General	215	29
1 (Un)	Líder Programa	206	34
4 (Cuatro)	Profesional Especializado	222	30
3 (Tres)	Profesional Especializado	222	31
4 (Cuatro)	Profesional Especializado	222	28
3 (Tres)	Profesional Universitario	219	27
3 (Tres)	Profesional Universitario	219	25

5 (Cinco)	Técnico Operativo	314	25
2 (Dos)	Técnico Operativos	314	27
1 (Un)	Secretario Ejecutivo del despacho del Despacho	538	28
1 (Un)	Auxiliar Administrativo	407	27
4 (Cuatro)	Auxiliar de Servicios Generales	470	24
1 (Un)	Conductor	480	26

ARTICULO 3. El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las demás disposiciones que le sean contrarias.

COMUNIQUESE Y CUMPLASE

Dado en a los

9.3 PROYECTO DE ACUERDO POR EL CUAL SE ADOPTA EL MANUAL DE FUNCIONES

ACUERDO MUNICIPAL No. DE 200__

Por la cual se establece el Manual Específico de Funciones y Requisitos de los empleos de la Planta de Personal asignada al Despacho del Alcalde del municipio de Bucaramanga.

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, en uso de sus facultades legales conferidas por la constitución políticas, la Ley 136 de 1994 y la Ley 152 de 1994, y

CONSIDERANDO

Que la anterior estructura Administrativa, clasificación y nomenclatura de los cargos públicos, requisitos y funciones de las dependencias del Municipio de Bucaramanga, fueron establecidas mediante Decretos Nos. Decreto No. 0172 del 05 octubre de 2001, Decreto No. 174 del 5 de Octubre de 2001, Decreto 0034 del 17 de Marzo de 2006, Decreto 0050 del 31 de Marzo de 2006, Decreto 102 del 2 de Agosto de 2006, Decreto No. 0104 del 4 de Agosto de 2006, Decreto 0034 del 20 de Febrero de 2007, Decreto No. 0182 del 1º de Noviembre de 2007, Decreto No. 0199 del 14 de noviembre de 2007, Decreto 0263 del 26 de Diciembre de 2007, Decreto 0054 del 4 de Abril de 2008, Decreto 0165 del 26 de Septiembre de 2008,

Que en cumplimiento del Plan de Desarrollo Municipal y a lo establecido en la ley 443 de 1998 y Decretos 1572, 2504 de 1998, Ley 909 de 2004, ley 785 de 2005 y la normatividad vigente y/o reglamentaria se realizó un Estudio Técnico para la REESTRUCTURACION DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL,

Que mediante Acuerdo No. Se modificó la Planta de Cargos asignada al Despacho del Alcalde de Bucaramanga.

Que con fundamento en la nueva estructura administrativa del Municipio de Bucaramanga se hace necesario modificar el Manual de funciones.

Que para la implementación de la nueva organización administrativa se hace necesario tener en cuenta y establecer lo contenido en la normatividad vigente aplicable a Entes Territoriales.

Que en mérito de lo anterior,

ACUERDA:

ARTICULO 1o. Modificar en el sentido de adicionar en el Manual Específico de Funciones y requisitos para los diferentes empleos que conforman la planta de personal a cargo del Despacho del Alcalde del Municipio de Bucaramanga, que deberán ser cumplidas por los funcionarios con criterios de eficiencia y eficacia en orden al logro de la misión, objetivos y funciones que la ley y los reglamentos le señalan al Municipio así:

De las competencias

COMPETENCIAS	DEFINICIÓN DE LA COMPETENCIA	CONDUCTAS ASOCIADAS
Orientación a resultados	Realizar las funciones y cumplir los compromisos organizacionales con eficacia y calidad.	• Cumple con oportunidad en función de estándares, objetivos y metas establecidas por la entidad, las funciones que le son asignadas. • Asume la responsabilidad por sus resultados. • Compromete recursos y tiempos para mejorar la productividad tomando las medidas necesarias para minimizar los riesgos.

		• Realiza todas las acciones necesarias para alcanzar los objetivos propuestos enfrentando los obstáculos que se presentan.
Orientación al usuario y al ciudadano	Dirigir las decisiones y acciones a la satisfacción de las necesidades e intereses de los usuarios internos y externos, de conformidad con las responsabilidades públicas asignadas a la entidad.	• Atiende y valora las necesidades y peticiones de los usuarios y de ciudadanos en general. • Considera las necesidades de los usuarios al diseñar proyectos o servicios. • Da respuesta oportuna a las necesidades de los usuarios de conformidad con el servicio que ofrece la entidad. • Establece diferentes canales de comunicación con el usuario para conocer sus necesidades y propuestas y responde a las mismas. • Reconoce la interdependencia entre su trabajo y el de otros.
		• Proporciona información veraz, objetiva y basada en hechos. • Facilita el acceso a la información relacionada con

Transparencia	Hacer uso responsable y claro de los recursos públicos, eliminando cualquier discrecionalidad indebida en su utilización y garantizar el acceso a la información gubernamental.	sus responsabilidades y con el servicio a cargo de la entidad en que labora. • Demuestra imparcialidad en sus decisiones. • Ejecuta sus funciones con base en las normas y criterios aplicables. • Utiliza los recursos de la entidad para el desarrollo de las labores y la prestación del servicio.
Compromiso con la Organización	Alinear el propio comportamiento a las necesidades, prioridades y metas organizacionales.	• Promueve las metas de la organización y respeta sus normas. • Antepone las necesidades de la organización a sus propias necesidades. • Apoya a la organización en situaciones difíciles. • Demuestra sentido de pertenencia en todas sus actuaciones.

De las competencia por niveles jerárquicos

Las competencias comportamentales por nivel jerárquico de empleos que, como mínimo, se requieren para desempeñar los empleos a que se refiere el presente manual específico de funciones y de competencias laborales, serán las siguientes:

NIVEL DIRECTIVO

COMPETENCIA	DEFINICIÓN DE LA COMPETENCIA	CONDUCTAS ASOCIADAS
Liderazgo	Guiar y dirigir grupos y establecer y mantener la cohesión de grupo necesaria para alcanzar los objetivos organizacionales.	• Mantiene a sus colaboradores motivados. • Fomenta la comunicación clara, directa y concreta. • Constituye y mantiene grupos de trabajo con un desempeño conforme a los estándares. • Promueve la eficacia del equipo. • Genera un clima positivo y de seguridad en sus colaboradores. • Fomenta la participación de todos en los procesos de reflexión y de toma de decisiones. • Unifica esfuerzos hacia objetivos y metas institucionales.
	Determinar eficazmente las metas	• Anticipa situaciones y escenarios futuros con acierto. • Establece objetivos claros y concisos, estructurados y

Planeación	y prioridades institucionales, identificando las acciones, los responsables, los plazos y los recursos requeridos para alcanzarlas.	coherentes con las metas organizacionales. • Traduce los objetivos estratégicos en planes prácticos y factibles. • Busca soluciones a los problemas. • Distribuye el tiempo con eficiencia. • Establece planes alternativos de acción.
Toma de decisiones	Elegir entre una o varias alternativas para solucionar un problema o atender una situación, comprometiéndose con acciones concretas y consecuentes con la decisión.	• Elige con oportunidad, entre muchas alternativas, los proyectos a realizar. • Efectúa cambios complejos y comprometidos en sus actividades o en las funciones que tiene asignadas cuando detecta problemas o dificultades para su realización. • Decide bajo presión. • Decide en situaciones de alta complejidad e incertidumbre.
	Favorecer el aprendizaje y desarrollo de sus colaboradores, articulando las potencialidades y	• Identifica necesidades de formación y capacitación y propone acciones para satisfacerlas. • Permite niveles de autonomía con el fin de estimular el desarrollo integral del empleado. • Delega de manera efectiva

Dirección y Desarrollo de Personal	necesidades individuales con las de la organización para optimizar la calidad de las contribuciones de los equipos de trabajo y de las personas, en el cumplimiento de los objetivos y metas organizacionales presentes y futuras.	sabiendo cuándo intervenir y cuándo no hacerlo. • Hace uso de las habilidades y recurso de su grupo de trabajo para alcanzar las metas y los estándares de productividad. • Establece espacios regulares de retroalimentación y reconocimiento del desempeño y sabe manejar hábilmente el bajo desempeño. • Tiene en cuenta las opiniones de sus colaboradores. • Mantiene con sus colaboradores relaciones de respeto.
Conocimiento del entorno	Estar al tanto de las circunstancias y las relaciones de poder que influyen en el entorno organizacional.	• Es consciente de las condiciones específicas del entorno organizacional. • Está al día en los acontecimientos claves del sector y del Estado. • Conoce y hace seguimiento a las políticas gubernamentales. • Identifica las fuerzas políticas que afectan la organización y las posibles alianzas para cumplir con los propósitos organizacionales.

NIVEL ASESOR

COMPETENCIA	DEFINICIÓN DE LA COMPETENCIA	CONDUCTAS ASOCIADAS
Experticia Profesional	Aplicar el conocimiento profesional en la resolución de problemas y transferirlo a su entorno laboral.	• Orienta el desarrollo de proyectos especiales para el logro de resultados de la alta dirección. • Aconseja y orienta la toma de decisiones en los temas que le han sido asignados • Asesora en materias propias de su campo de conocimiento, emitiendo conceptos, juicios o propuestas ajustados a lineamientos teóricos y técnicos. • Se comunica de modo lógico, claro, efectivo y seguro.
Conocimiento del entorno	Conocer e interpretar la organización, su funcionamiento y sus relaciones políticas y administrativas.	• Comprende el entorno organizacional que enmarca las situaciones objeto de asesoría y lo toma como referente obligado para emitir juicios, conceptos o propuestas a desarrollar. • Se informa permanentemente sobre políticas gubernamentales, problemas y demandas del entorno.

Construcción de relaciones	Establecer y mantener relaciones cordiales y recíprocas con redes o grupos de personas internas y externas a la organización que faciliten la consecución de los objetivos institucionales.	• Utiliza sus contactos para conseguir objetivos • Comparte información para establecer lazos. • Interactúa con otros de un modo efectivo y adecuado.
Iniciativa	Anticiparse a los problemas iniciando acciones para superar los obstáculos y alcanzar metas concretas.	• Prevé situaciones y alternativas de solución que orientan la toma de decisiones de la alta dirección. • Enfrenta los problemas y propone acciones concretas para solucionarlos. • Reconoce y hace viables las oportunidades.

CAMPO DE APLICACIÓN

Las funciones y requisitos mínimos se aplican a los empleos cuya nomenclatura se establece para el municipio y constituirán la base para los procesos de promoción interna, selección externa de personal, evaluación del desempeño y capacitación de sus funcionarios.

DEFINICIONES

Para efectos del Manual de Funciones y Requisitos se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

Estudios

Es la serie de conocimientos académicos realizados en instituciones públicas o privadas debidamente reconocidas por el gobierno nacional, correspondientes a la educación básica primaria, secundaria, media vocacional, superior en los programas de pre-grado, en las modalidades de formación técnica profesional, tecnológica y universitaria, y en programas de postgrado en las modalidades de especialización, maestría y doctorado.

Capacitación

Conjunto de acciones, eventos, programas o actividades específicas, teóricas y/o prácticas no sujetas a programas académicos regulados por la educación formal, y que tienden a lograr la adquisición, el desarrollo o el perfeccionamiento de determinados conocimientos, aptitudes, habilidades o destrezas necesarias para el ejercicio de un empleo.

Experiencia

Aquellos conocimientos, las habilidades y las destrezas adquiridas o desarrolladas mediante el ejercicio de una profesión, arte u oficio.

Para efectos del presente acto administrativo la experiencia se clasifica en:

Profesional: La adquirida a partir de la terminación y aprobación de todas las materias que conforman el pénsum académico de la respectiva formación técnica profesional, tecnológica o universitaria en el ejercicio de las actividades propias de la profesión o especialidad.

Específica: La adquirida en el ejercicio de las funciones de un empleo en particular o de una determinada área de trabajo o área de la profesión, ocupación, arte u oficio.

Relacionada: La adquirida en el ejercicio de empleos que tengan funciones similares a las del cargo a proveer.

General: La adquirida en el ejercicio de cualquier empleo, profesión, ocupación, arte u oficio.

Cuando para desempeñar empleos pertenecientes a los niveles Directivo, Asesor, Especialista y Profesional se exige experiencia, esta debe ser profesional o docente según el caso, y además determinar si es específica o relacionada con las funciones del cargo. Cuando se trate de empleos comprendidos en el nivel profesional y niveles

superiores a éste, la experiencia docente deberá acreditarse en instituciones de educación superior y con posterioridad a la obtención del correspondiente título universitario.

Certificaciones

De educación formal: Los estudios se acreditarán mediante la presentación de certificados, diplomas, grados o títulos otorgados por las instituciones correspondientes. Para su validez requerirá de los registros y autenticaciones que determinen las normas vigentes sobre la materia. La tarjeta profesional o matrícula correspondiente, según el caso, excluye la presentación de los documentos enunciados anteriormente.

En los casos en que se requiera acreditar la tarjeta o matrícula profesional, podrá sustituirse por la certificación expedida por el organismo competente de otorgarla de que dicho documento se encuentra en trámite, siempre y cuando se acredite el respectivo título de grado. Dentro del año siguiente a la fecha de posesión, el empleado deberá presentar la correspondiente tarjeta o matrícula profesional. De no acreditarse en este tiempo, se aplicará lo previsto en el artículo 5° de la Ley 190 de 1995 y las normas que la modifiquen o sustituyan.

Títulos y certificados obtenidos en el exterior: Los estudios realizados en el exterior requerirán para su validez, de las autenticaciones, registros y equivalencias determinadas por el Ministerio de Educación Nacional y el Instituto Colombiano para el Fomento de la Educación Superior.

Quienes hayan adelantado estudios de pre-grado y de formación avanzada o de postgrado en el exterior, al momento de tomar posesión de un empleo público que exija para su desempeño estas modalidades de formación, podrán acreditar el cumplimiento de estos requisitos con la presentación de los certificados expedidos por la correspondiente institución de educación superior. Dentro de los dos (2) años siguientes a la fecha de posesión, el empleado deberá presentar los títulos debidamente homologados. Si no lo hiciere, se aplicará lo dispuesto en el artículo 5° de la Ley 190 de 1995 y las normas que la modifiquen o sustituyan.

Cursos específicos de educación no formal: De acuerdo con la especificidad de las funciones de algunos empleos, con el fin de lograr el desarrollo de determinados conocimientos, aptitudes o habilidades, se podrán exigir cursos específicos de educación no formal orientados a garantizar su desempeño.

Los cursos específicos de educación no formal se acreditarán mediante certificados de aprobación expedidos por las entidades debidamente autorizadas para ello. Dichos certificados deberán contener como mínimo los siguientes datos:

a. Nombre o razón de ser de la entidad.

b. Nombre y contenido del curso.

c. Intensidad horaria.

d. Fechas de realización.

Certificación de la experiencia: La experiencia se acreditará mediante la presentación de constancias expedidas por la autoridad competente de las respectivas instituciones ofíciales o privadas.

Las certificaciones de experiencia deberán contener como mínimo los siguientes datos:

a. Nombre o razón social de la entidad o empresa.

b. Fechas dentro de las cuales el interesado estuvo vinculado y jornada laboral.

c. Relación de los cargos desempeñados y funciones de cada uno de ellos.

Cuando las certificaciones indiquen una jornada laboral inferior a ocho (8) horas diarias, el tiempo de experiencia se establecerá sumando las horas trabajadas y dividiendo el resultado entre ocho (8).

REQUISITOS

Los requisitos establecidos en el presente manual se enmarcan en lo establecido en el Decreto No. 785 del 17 de marzo de 2005 y el Decreto Nº 2539 de julio 22 de 2005 reglamentarios de la Ley 909 de septiembre 23 de 2004 y comprenden:

Competencias laborales para el ejercicio de los empleos

Las competencias se determinarán con sujeción a los siguientes criterios, entre otros:

Estudios y experiencia.

Responsabilidad por personal a cargo.

Habilidades y las aptitudes laborales.

Responsabilidad frente al proceso de toma de decisiones.

Iniciativa de innovación en la gestión.

Los requisitos de estudios y de experiencia se fijarán con sujeción a los siguientes mínimos y máximos:

***Nivel Directivo*.**

Mínimo: Título de Tecnólogo o de profesional y experiencia.

Máximo: Título profesional, título de postgrado y experiencia.

Se exceptúan los empleos cuyos requisitos estén fijados por la Constitución Política o la ley

Nivel Asesor

Mínimo: Título de Técnico, o de profesional o terminación y aprobación de tres (3) años de educación superior y experiencia.

Máximo: Título profesional, título de postgrado y experiencia.

Nivel Profesional

Mínimo: Título profesional.

Máximo: Título profesional, título de postgrado y experiencia.

DISCIPLINAS ACADÉMICAS

Para el ejercicio de los empleos que exijan como requisito el título o la aprobación de estudios en educación superior en cualquier modalidad, en los manuales específicos se determinarán las disciplinas académicas teniendo en cuenta la naturaleza de las funciones del empleo o el área de desempeño.

En todo caso, los estudios aprobados deben pertenecer a una misma disciplina académica.

Requisitos determinados en normas especiales.

Para el ejercicio de los empleos correspondientes a los diferentes niveles jerárquicos, que tengan requisitos establecidos en la Constitución Política o en la ley, se acreditarán los allí señalados.

EQUIVALENCIAS ENTRE ESTUDIOS Y EXPERIENCIA

Equivalencias entre estudios y experiencia.

Las autoridades territoriales competentes, al establecer el manual específico de funciones y de requisitos, no podrán disminuir los requisitos mínimos de estudios y de experiencia, ni exceder los máximos señalados para cada nivel jerárquico. Sin embargo, de acuerdo con la jerarquía, las funciones, las competencias y las responsabilidades de cada empleo, podrán prever la aplicación de las siguientes equivalencias:

Para los empleos pertenecientes a los niveles Directivo, Asesor y Profesional:

- El título de postgrado en la modalidad de especialización por:

Dos (2) años de experiencia profesional y viceversa, siempre que se acredite el título profesional, o título profesional adicional al exigido en el requisito del respectivo empleo, siempre y cuando dicha formación adicional sea afín con las funciones del cargo, o terminación y aprobación de estudios profesionales adicionales al título profesional exigido en el requisito del respectivo empleo, siempre y cuando dicha formación adicional sea afín con las funciones del cargo, y un (1) año de experiencia profesional.

- El título de postgrado en la modalidad de maestría por:

Tres (3) años de experiencia profesional y viceversa, siempre que se acredite el título profesional o título profesional adicional al exigido en el requisito del respectivo empleo, siempre y cuando dicha formación adicional sea afín con las funciones del cargo. Terminación y aprobación de estudios profesionales adicionales al título profesional exigido en el requisito del respectivo empleo, siempre y cuando dicha formación adicional sea afín con las funciones del cargo, y un (1) año de experiencia profesional.

- El título de postgrado en la modalidad de doctorado o post-doctorado, por:

Cuatro (4) años de experiencia profesional y viceversa, siempre que se acredite el título profesional, o título profesional adicional al exigido en el requisito del respectivo empleo, siempre y cuando dicha formación adicional sea afín con las funciones del cargo, o terminación y aprobación de estudios profesionales adicionales al título profesional exigido en el requisito del respectivo empleo, siempre y cuando dicha formación adicional sea afín con las funciones del cargo, y dos (2) años de experiencia profesional. Tres (3) años de experiencia profesional por título profesional adicional al exigido en el requisito del respectivo empleo.

Prohibición de compensar requisitos:

Cuando para el desempeño de un empleo se exija una profesión, arte u oficio debidamente reglamentado, los grados, títulos, licencias, matrículas o autorizaciones previstas en las normas sobre la materia no podrán ser compensadas por experiencia u otras calidades, salvo cuando la ley así lo establezca.

MANUAL DE FUNCIONES

I. IDENTIFICACIÓN DEL CARGO

Nivel: Central
Denominación del Empleo: JEFE DE OFICINA
Nivel Jerárquico: Directivo
Código 6
Grado: 24
No. de Cargos: 1
Dependencia: Oficina de Valorización Municipal
Cargo del Jefe Inmediato: Alcalde
Naturaleza del Cargo: Libre nombramiento y remoción

II. PROPÓSITO PRINCIPAL

Crear, fijar, implementar, asesorar y controlar el establecimiento de las políticas y planes generales relacionados con su dependencia, proyectarlos al área estratégica, misional y de apoyo, del ente territorial, así mismo planear, dirigir, organizar y controlar los planes, programas procesos relacionados con la contribución de valorización en el municipio, la administración de su personal, de su archivo y documentación, preservación y aseguramiento de los recursos físicos velando por el cumplimiento según normatividad

vigente en aras de satisfacer con un alto estándar de calidad y las necesidades de los ciudadanos del municipio de Bucaramanga.

III DESCRIPCION DE FUNCIONES

1. Implementar las propuestas para la planeación de obras en atención al proceso integral de valorización, acordes con el Plan de Desarrollo.
2. Coordinar y controlar todas las actividades inherentes a la dependencia a su cargo, para garantizar la ejecución de las obras publicas a financiar por el sistema de la contribución de Valorización por parte de los ciudadanos del municipio
3. Presentar al Comité de Valorización para su estudio y aprobación, los planes y programas que por este sistema realice el Municipio de Bucaramanga
4. Planear, dirigir y coordinar la ejecución de los proyectos asignados a la Oficina de Valorización Municipal, contenidos en el plan de desarrollo y aprobados por el Honorable Concejo Municipal
5. En caso de delegación, suscribir los contratos que se requieran para el desarrollo de los programas de la oficina de Valorización Municipal, con sujeción a las normas legales y administrativas vigentes
6. Presentar al Comité de Valorización Municipal y de manera particular al Alcalde y/o Concejo Municipal informes sobre el desarrollo de los programas a cargo de la Oficina de valorización Municipal
7. Presentar al Comité Técnico del Municipio los planes y programas que considere conveniente desarrollar por la Dependencia a su cargo
8. Presentar y sustentar el proyecto de presupuesto, de acuerdo con las normas legales y administrativas vigentes en lo relacionado con la dependencia que dirige
9. Evaluar la ejecución de los programas propios de la oficina de valorización
10. Participar en las reuniones del Consejo de Gobierno
11. Participar en las Juntas y/o Comités en los cuales forme parte o haya sido delegado
12. Atender las convocatorias del Honorable Concejo Municipal y presentar los informes requeridos
13. Mantener la disciplina y motivación del personal a su cargo
14. Realizar campañas de sensilibilización a los propietarios de inmuebles beneficiados por la ejecución de obras
15. Adelantar las gestiones necesarias para asegurar el oportuno cumplimiento de los planes, programas y proyectos que se ejecuten en coordinación con las demás áreas administrativas
16. Administrar, gestionar, asegurar y vigilar que los recursos asignados para su dependencia sean destinados exclusivamente para ello

17. Establecer las políticas planes, programas y proyectos de capacitación de funcionarios, en concordancia con los fines y criterios de la dependencia que lidera.

IV COMPETENCIAS ESPECÍFICAS

Orden y calidad
Adquisición de los conocimientos
Capacidad para interpretar instrucciones
Capacidad de comunicación oral y escrita
Capacidad de responsabilidad
Comprensión interpersonal
Competencias de dirección
Dar instrucciones
Habilidad para la comunicación, para delegar y motivar
Autonomía
Capacidad de coordinación
Capacidad de escucha
Capacidad de relación
Resolución de problema

V.- CONTRIBUCIONES INDIVIDUALES

Las actividades desarrolladas por el personal adscrito al despacho satisfacen las necesidades del Municipio y están acordes a las políticas de atención y ejecución establecidas

La calidad, la eficacia, la eficiencia y celeridad en la ejecución de procesos y actividades derivadas de la implementación del sistema de valorización en el municipio de Bucaramanga, logrando con ello, ejecución de las funciones definidas para el logro de la misión institucional

Los recursos de la organización están administrados y dirigidos al cumplimiento de los objetivos de la Entidad, se evalúan y verifican de acuerdo a las normas de calidad

De la información y de sus registros, se evalúan la oportunidad y confiabilidad de acuerdo al proceso de documentación de la norma de calidad

Los planes y medidas para prevenir los riesgos, detectar y corregir las desviaciones que se presenten en la organización se formulan y aplican y pueden afectar el logro de sus objetivos o garantizar la protección de los recursos de la organización

VI. COMPETENCIAS ESPECÍFICAS

Orden y calidad
Adquisición de los conocimientos
Capacidad para interpretar instrucciones
Capacidad de comunicación oral y escrita
Capacidad de responsabilidad
Comprensión interpersonal
Competencias de dirección
Dar instrucciones
Habilidad para la comunicación, para delegar y motivar
Autonomía
Capacidad de coordinación
Capacidad de escucha
Capacidad de relación

VII. REQUISTOS DEL CARGO

ESTUDIOS

Educación: Profesional en areas económicas, financieras, jurídicas o ingenierías

EXPERIENCIA

Experiencia: Cinco (5) años de experiencia específica en asuntos de valorización

I. IDENTIFICACIÓN DEL CARGO

Nivel: Central
Denominación del Empleo: ASESOR EN TEMAS JURIDICOS DE LA OFICINA DE VALORIZACION
Nivel Jerárquico: Directivo
Código 105
Grado: 24
No. de Cargos: 1
Dependencia: Oficina de Valorización Municipal
Cargo del Jefe Inmediato: Alcalde
Naturaleza del Cargo: Libre nombramiento y remoción

II. PROPÓSITO PRINCIPAL

Crear, fijar, implementar, asesorar y controlar el establecimiento de las políticas y planes generales relacionados con su dependencia, proyectarlos al área estratégica, misional y de apoyo, del ente territorial, así mismo planear, dirigir, organizar y controlar los planes, programas procesos relacionados con la contribución de valorización en el municipio, la administración de su personal, de su archivo y documentación, preservación y aseguramiento de los recursos físicos velando por el cumplimiento según normatividad vigente en aras de satisfacer con un alto estándar de calidad las necesidades de los ciudadanos del municipio de Bucaramanga

III DESCRIPCION DE FUNCIONES

1. Coordinar y controlar los aspectos relacionados con los recursos humanos, financieros, administrativos y legales de la oficina de valorización municipal

2. Asesorar Jurídicamente al Jefe de la Oficina de Valorización Municipal y a los funcionarios de las demás dependencias en los asuntos pertinentes al sistema de Valorización

3. Preparar y someter a estudio y aprobación del jefe de la Oficina de Valorización los proyectos de actos administrativos que se requieran para el funcionamiento de la oficina

4. Determinar con los propietarios de los inmuebles, los requisitos y términos de negociación para la adquisición de los mismos

5. Realizar los trámites legales para la protocolización de la adquisición o venta de inmuebles

6. Realizar los trámites establecidos para la elección de representantes en cada una de las obras

7. Proyectar y refrendar los actos administrativos y demás aspectos propios de su Dependencia y remitirla para la correspondiente firma del representante legal o su delegado, acatando las normas legales y administrativas vigentes

8. Proyectar el Acto Administrativo que realice la Decretación de las obras a ser financiadas por el sistema de la Contribución de Valorización

9. Proyectar el Acto Administrativo que realice la distribución del presupuesto entre los propietarios de la zona de influencia de cada obra, previa aprobación de dicho presupuesto por el Comité de Valorización Municipal

10. Notificar en debida forma los actos administrativos que distribuyan la contribución a los propietarios

11. Enviar a la oficina de instrumentos públicos los listados de predios incluidos dentro de las zonas de influencia, para que se decrete su inenagibilidad y demás actos administrativos que dispongan la afectación de los inmuebles.

12. Elaborar y tramitar la documentación requerida en los contratos de obra que deba celebrar Valorización Municipal, con sujeción a las normas vigentes.

13. Actuar como Secretario del Comité de Valorización Municipal.

14. Realizar campañas de sensilibilización a los propietarios de inmuebles beneficiados por la ejecución de obras

15. Adelantar las gestiones necesarias para asegurar el oportuno cumplimiento de los planes, programas y proyectos que se ejecuten en coordinación con las demás áreas administrativas

16. Administrar, gestionar, asegurar y vigilar que los recursos asignados para su dependencia sean destinados exclusivamente para ello

17. Establecer las políticas planes, programas y proyectos de capacitación de funcionarios, en concordancia con los fines y criterios de la dependencia que lidera

IV. COMPETENCIAS ESPECÍFICAS

Orden y calidad
Adquisición de los conocimientos
Capacidad para interpretar instrucciones
Capacidad de comunicación oral y escrita
Capacidad de responsabilidad
Comprensión interpersonal
Competencias de dirección
Dar instrucciones
Habilidad para la comunicación, para delegar y motivar
Autonomía
Capacidad de coordinación
Capacidad de escucha
Capacidad de relación
Resolución de problema

V. CONTRIBUCIONES INDIVIDUALES

Las actividades desarrolladas por el personal adscrito al despacho satisfacen las necesidades del Municipio y están acordes a las políticas de atención y ejecución establecidas

La calidad, la eficacia, la eficiencia y celeridad en la ejecución de procesos y actividades derivadas de la implementación del sistema de valorización en el municipio de Bucaramanga, logrando con ello, ejecución de las funciones definidas para el logro de la misión institucional

Los recursos de la organización están administrados y dirigidos al cumplimiento de los objetivos de la Entidad, se evalúan y verifican de acuerdo a las normas de calidad

De la información y de sus registros, se evalúan la oportunidad y confiabilidad de acuerdo al proceso de documentación de la norma de calidad

VI. COMPETENCIAS ESPECÍFICAS

Orden y calidad
Adquisición de los conocimientos
Capacidad para interpretar instrucciones
Capacidad de comunicación oral y escrita
Capacidad de responsabilidad
Comprensión interpersonal
Competencias de dirección
Dar instrucciones
Habilidad para la comunicación, para delegar y motivar
Autonomía
Capacidad de coordinación
Capacidad de escucha
Capacidad de relación

VII. REQUISTOS DEL CARGO

ESTUDIOS
Educación: Profesional en el área jurídica, especializado en Gerencia Publica.

EXPERIENCIA:

Experiencia. Cuatro (4) años de experiencia específica en asuntos de valorización

I. IDENTIFICACIÓN DEL CARGO

Nivel: Central
Denominación del Empleo: ASESOR EN FACTORIZADOR Y LIQUIDADOR DE LA OFICINA DE VALORIZACION
Nivel Jerárquico: Directivo

Código 105
Grado: 24
No. de Cargos: 1
Dependencia: Oficina de Valorización Municipal
Cargo del Jefe Inmediato: Alcalde
Naturaleza del Cargo: Libre nombramiento y remoción

II. PROPÓSITO PRINCIPAL

Implementar y controlar el establecimiento de las políticas y planes generales relacionados con su dependencia, proyectarlos al área estratégica, misional y de apoyo, del ente territorial, así mismo , organizar y controlar los planes, programas procesos relacionados con la contribución de valorización en el municipio, del archivo y documentación, preservación y aseguramiento de los recursos físicos velando por el cumplimiento según normatividad vigente en aras de satisfacer con un alto estándar de calidad las necesidades de los ciudadanos del municipio de Bucaramanga.

III DESCRIPCIÓN DE FUNCIONES

1. Determinar y describir los linderos de las zonas de citación y de influencia en las obras a realizar

2. Determinar los factores requeridos dependiendo de las características del proyecto y su respectivo gravamen

3. Elaborar el censo de uso de los predios

4. Diligenciar las planillas rectificadoras para verificar los datos de los predios

5. Atender los reclamos de los contribuyentes y suministrar la información autorizada

6. Liquidar el gravamen por Valorización de los predios incluidos dentro de la zona de influencia

7. Manejar y conservar el sistema de informática de la entidad.

8. Conservar las memorias y el archivo de cada obra

9. Practicar las visitas a los predios con el fin de elaborar las planillas modificadoras

10. Alimentar el sistema con los diferentes programas de la entidad

11. Responder por el buen manejo y conservación del equipo de sistemas

12. Hacer la interventoría en los estudios socioeconómicos que se contraten

13. Realizar las demás funciones que le asigne su jefe inmediato

IV. COMPETENCIAS ESPECÍFICAS

Orden y calidad
Adquisición de los conocimientos
Capacidad de comunicación oral y escrita
Capacidad para interpretar instrucciones
Responsabilidad
Habilidad para la comunicación, para delegar y motivar
Autonomía
Capacidad de coordinación
Capacidad de escucha
Capacidad de relación
Resolución de problema

V.- CONTRIBUCIONES INDIVIDUALES

Conocimiento sobre el tema generando la calidad, la eficacia, la eficiencia y celeridad en el acompañamiento en la determinación de los factores aplicables y realización de la liquidación que corresponda en desarrollo de la ejecución de procesos y actividades derivadas de la implementación del sistema de valorización en el municipio de Bucaramanga, logrando con ello, ejecución de las funciones definidas para el logro de la misión institucional

De la información y de sus registros, se evalúan la oportunidad y confiabilidad de acuerdo al proceso de documentación de la norma de calidad

Los planes y medidas para prevenir los riesgos, detectar y corregir las desviaciones que se presenten en la organización se formulan y aplican y pueden afectar el logro de sus objetivos o garantizar la protección de los recursos de la organización

VI. COMPETENCIAS ESPECÍFICAS

Orden y calidad
Adquisición de los conocimientos
Capacidad para interpretar instrucciones
Capacidad de comunicación oral y escrita
Capacidad de responsabilidad
Comprensión interpersonal
Competencias de dirección
Habilidad para la comunicación, para delegar y motivar
Autonomía
Capacidad de coordinación
Capacidad de escucha
Capacidad de relación

VII. REQUISITOS DEL CARGO

ESTUDIOS

Educación: Profesional en el área económica, financiera o ingenierías, con especialización.

EXPERIENCIA:

Experiencia: Tres (3) años de experiencia específica en asuntos de valorización

ARTICULO 2. El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las demás disposiciones que le sean contrarias

COMUNIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Bucaramanga, a los

9.4 PROYECTO ACUERDO DECRETADOR

EXPOSICION DE MOTIVOS

1. LA CONTRIBUCION POR VALORIZACION EN COLOMBIA

La Contribución de valorización constituye en Colombia un avanzado y eficaz sistema financiero de derecho público para la construcción de obras de infraestructura urbana y rural que, además de ser de interés general, producen beneficios específicos sobre determinadas áreas territoriales, con incremento de valor a la propiedad inmobiliaria.

Su desarrollo jurídico inicia partir de la expedición de la ley 25 de 1921, la cual estableció el impuesto directo de valorización, para la financiación de obras de interés público orientadas a la limpieza y canalización de ríos, construcción de diques con el propósito de evitar inundaciones, desecaciones de lagos, pantanos y cuyo destino especifica estaba dirigido a sufragar los gastos que demande estas obras, es decir inicia la contribución como una fuente de financiación de destinación especifica.

Para el año de 1937, a través de la expedición de la ley 113, se determino que el impuesto directo de valorización, amplió su cobertura de financiación a obras de pavimentación de calles, ya sean que estas sean realizadas por el municipio con fondos propios o con auxilios de la nación o departamento.

Es importante resaltar tres aspectos normativos; reafirmo el carácter urbano de la contribución, al aplicarla a la pavimentación de calles; se refirió de manera expresa al mayor valor como base para el cobro de la contribución; e introdujo la posibilidad de que los municipios podían cobrar la contribución de valorización por la pavimentación de calles, aunque la obra se ejecutara con auxilios nacionales o departamentales, abriéndole así camino al cobro en favor de los municipios aun por obras ejecutadas por otras entidades.

A partir del año de 1966, con la expedición del decreto 1604, el cual posteriormente fue adoptado como ley de carácter permanente a través de la Ley 48 de 1.968, en su articulo primero establece que el impuesto de valorización, establecido por el artículo 3° de la Ley 25 de 1921 como una "contribución sobre las propiedades raíces que se beneficien con la ejecución de obras de interés público local", se hace extensivo a todas las obras de interés público que ejecuten la Nación, los Departamentos, el Distrito Especial de Bogotá, los Municipios o cualquiera otra entidad de Derecho Público y que beneficien a la propiedad inmueble, y en adelante se denominará exclusivamente contribución de valorización.

El establecimiento, la distribución y el recaudo de la contribución de valorización se harán por la respectiva entidad nacional, departamental o municipal que ejecuten las obras, y el ingreso se invertirá en la construcción de las mismas obras o en la ejecución de otras obras de interés público que se proyecten por la entidad correspondiente.

Para liquidar la contribución de valorización se tendrá como base impositiva el costo de la respectiva obra, dentro de los límites del beneficio que ella produzca a los inmuebles que han de ser gravados, entendiéndose por costo todas las inversiones que la obra requiera, adicionadas con un porcentaje prudencial para imprevistos y hasta un treinta por ciento (30%) más, destinado a gastos de distribución y recaudación de las contribuciones.

En los certificados de propiedad y libertad de inmuebles, los Registradores de Instrumentos Públicos deberán dejar constancia de los gravámenes fiscales por contribución de valorización que los afecten.

Los Municipios no podrán cobrar contribución de valorización por obras nacionales, sino dentro de sus respectivas áreas urbanas y previa autorización de la correspondiente entidad nacional, para lo cual tendrá un plazo de dos años contados a partir de la construcción de la obra. Vencido ese plazo sin que un Municipio ejerza la atribución que se le confiere, la contribución se cobrará por la Nación.

1.1 LA CONTRIBUCION POR VALORIZACION EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA

A partir de 1943, la contribución de valorización a nivel municipal ha venido desarrollándose continuamente, en extensión, respecto al número mayor de municipios que cada vez la están aplicando, y en intensidad por la gran cantidad de obras que con este instrumento financiero se construyen.

Solo a partir del decreto legislativo 1604 de 1966, la nación y los departamentos entraron en firme a aplicar la contribución de valorización por toda clase de obras de interés público que beneficien a la propiedad raíz, después de algunos antecedentes de muy poca significación.

El municipio de Bucaramanga, no fue ajeno a este desarrollo jurídico de la contribución por valorización y es así como en la década de los años 70’s se creó la oficina de Valorización Municipal como dependencia de la Secretaría de Obras Públicas, dentro de la estructura administrativa del ente Municipal.

A partir de la implementación de la contribución por Valorización en el Municipio de Bucaramanga, se iniciaron la ejecución de obras muy puntuales para solucionar necesidades en algunos sectores o barrios de la Ciudad.

En el año de 1974, se creó el Departamento Administrativo de Valorización Municipal de Bucaramanga, como entidad descentralizada del orden municipal, con independencia administrativa y financiera que le permitiría operar con la suficiente autonomía e independencia para la ejecución de proyectos viales.

En esta etapa de operación del Departamento Administrativo de Valorización, se desarrollaron por el sistema de la contribución los siguientes proyectos, generando un importante desarrollo vial al municipio y que aun hoy son básicas para la movilidad de muchos sectores y conforman sin lugar a dudas el principal patrimonio vial de la ciudad así:

- Ampliación de la Calle 56 entre la carrera 36 y la carrera 17, a doble calzada con separador central, la cual fue ejecutada en el año de 1987.

- Ampliación de la Avenida la Rosita, entre las carreras 33 a la Carrera 15, en doble calzada con separador central, la cual fue ejecutada en el año de 1990

- Ampliación a dos calzadas de la Diagonal 15, obra desarrollada en el año de 1992.

- Se ejecuto el Anillo Vial Central, el cual comprendía la rectificación de la Avenida Quebrada Seca, la Ampliación de la carrera 9 entre la Avenida Quebrada Seca y la calle 45 y la Ampliación de la calle 45 entre las carreras 9 y 16. Proyecto ejecutado en el año 1992

- Ampliación de la Carrera 15 al Norte, en doble calzada con separador, ejecutada en el año de 1993.

- El Departamento Administrativo de Valorización Municipal de Bucaramanga, fue agente recaudador de la obra desarrollada por el Área Metropolitana de Bucaramanga, denominada Plan vial Fase I, que incluyo obras tan importantes como la Transversal central Metropolitana, la cual incluyo la ampliación de la carrera 17, Calle 61, Ciudadela, El Bueno, Provenza, y las paralelas oriental y occidental que conectan al municipio de Floridablanca, obras desarrolladas en el año de 1987

En el año de 1993 se realiza una reestructuración del Departamento Administrativo de Valorización Municipal, como a su vez a través del acuerdo 066 del 17 de Noviembre de 1992, se adopta el estatuto de la contribución de Valorización, y actualiza la normatividad

municipal a los parámetros establecidos en la constitución nacional. Este acuerdo llena todos los vacios jurídicos que habían quedado con ocasión de la redacción de la nueva carta y reemplaza, plenamente el acuerdo 049 de 1978, y el decreto 029 de 1980, los cuales ya habían cumplido su misión.

Mediante decreto 925 del 30 de diciembre de 1992, se estableció la nueva planta de personal de la entidad y que condensa las obligaciones correspondientes tanto a los miembros de la junta directiva como las de cada uno de los funcionarios.

A partir de este año, el departamento Administrativo de Valorización Municipal de Bucaramanga, desarrollo sus actividades en función de obras de carácter metropolitano, que permitió la integración con los otros municipios conformantes del Area Metropolitana asi:

- Plan Vial Metropolitano Fase II el cual comprendía la construcción del viaducto la Flora y la Transversal Oriental desde el puente la Flora hasta el barrio Bucarica en el Municipio de Floridablanca, proyecto ejecutado en el año de 1996.

- A su vez se realizó la ampliación a dos calzadas con separador central de la Calle 45, entre Quinta Estrella y Chimita, Ampliación Palenque – centro abastos en Giron, la cual fue ejecutada en el año de 1998.

El Departamento Administrativo de Valorización Municipal, entra en crisis financiera a finales de los años 90’s, producto de la no ejecución de proyectos viales en el Municipio de Bucaramanga, lo cual al ser entidad con autonomía presupuestal y administrativa, característica que le obligada a generar sus recursos a través de la ejecución de proyectos por el sistema, o a ser recaudador de otras entidades como el Área Metropolitana de Bucaramanga.

Esta falta de utilización por parte de las administraciones de la contribución por Valorización como herramienta de financiamiento de obras de interés público, llevo a la liquidación del departamento Administrativo como entidad descentralizada y realizarse una transformación a Secretaria de Valorización y Plusvalía la cual iniciaba su operación a partir del año 1998.

La inactividad de esta herramienta financiera, y los problemas económicos que generaron la Reestructuración Administrativa en el año 2000, lleva a la Administración Municipal a tomar la decisión de acabar con la secretaria de Valorización y Plusvalía y con ello terminar la existencia de la contribución como elemento financiador de nuevos proyectos de infraestructura vial, que aunado con el incremento desmedido de vehículos, se refleja en los lamentables indicies de movilidad que actualmente se están presentando en la ciudad.

1.2 LA CONTRIBUCION DE VALORIZACION EN EL SIGLO XXI

La Administración Municipal consiente de la importancia de contar con una fuente de financiación adicional a los recursos propios y recursos de crédito para la financiación de obras de gran importancia para el desarrollo vial de la ciudad, y el éxito que tuvo la herramienta en la ejecución de proyectos de infraestructura vial, y considerando que dentro de las funciones que actualmente son desarrolladas por los funcionarios del municipio, no se encuentra la ejecución de las actuaciones administrativas requeridas para establecimiento de la Contribución de Valorización Municipal, y dadas las características que la contribución de Valorización contiene en cuanto a tiempos de ejecución de los diferentes procesos y procedimientos, la celeridad con la cual deben desarrollarse y especialmente por las implicaciones socio-políticas que se generan con su implementación en el Municipio se hizo necesaria la creación de la Oficina de Valorización Municipal de Bucaramanga dentro de la estructura administrativa.

La estructura orgánica creada permite la implementación de la Contribución de Valorización acorde con los retos y exigencias consignados en el plan de desarrollo municipal 2008 – 2011, “Bucaramanga Empresa de Todos”, oficina especializada para la implementación y desarrollo de macro proyectos financiados a través de la contribución de Valorización.

Actualmente, en la estructura administrativa del municipio de Bucaramanga, no se contempla la ejecución de este proceso, razón por la cual tampoco se cuenta con un estatuto que rija su aplicación, lo cual hace necesario la realización de actos administrativos que den vida jurídica e implementen la contribución de valorización en el Municipio de Bucaramanga como herramienta financiera para la ejecución de proyectos de interés y beneficio público.

Como complemento a la oficina, se hizo necesaria la implementación de las herramientas jurídicas que permitan dada la complejidad del proceso para la financiación de obras por este sistema, contar en su ordenamiento jurídico, el cual fue incorporado a través de la aprobación por parte del honorable concejo Municipal de correspondiente estatuto de valorización, en la cual se contempla, los conceptos generales, hechos generadores, sujetos activos, pasivos, base gravable, inmuebles exentos, no gravables, régimen especiales, distribución y ejecución de obras, requisitos de decretación, resolución decretadora, ejecución de las obras, entrega y liquidación de las mismas, entre otros temas.

Estas dos actuaciones administrativas aprobadas por acuerdo de concejo municipal, permite hoy contar con los elementos necesarios para la financiación de proyectos que

generen beneficio a los propietarios de inmuebles a través de la contribución por valorización.

2. PROYECTOS VIALES A EJECUTAR EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA MEDIANTE LA UTILIZACION DE LA CONTRIBUCION DE VALORIZACION COMO HERRAMIENTA DE FINANCIACION – PLAN VIAL "Plan vial Bucaramanga Competitiva para el mejoramiento de la movilidad"

Ante la necesidad de dar una solución al problema de movilidad de la ciudad, esta administración contrato con la Universidad Industrial de Santander, un estudio para determinar las obras requeridas para mejorar esta problemática, encontrando prioritaria la ejecución de los siguientes proyectos que se describen a continuación, cuya ejecución se plantea mediante la utilización de la contribución de valorización, teniendo en cuenta los indiscutibles beneficios económicos que se generaran sobre la propiedad raíz y a los escasos recursos de inversión con que cuenta el municipio para atender estas obras cuyo costo desborda los ingresos presupuestales del municipio.

2.1 PARQUE INTERSECCION VIAL MESON DE LOS BUCAROS

2.1.1 Localización del Proyecto

La intersección denominada Mesón de los Búcaros se encuentra localizada en el sector de la Carrera 27 a la altura de la Avenida Quebrada Seca, sector conocido como "El Mesón de los Búcaros" sobre la cual confluye también el Bulevar Bolívar. Esta intersección permite el acceso desde y hacia la zona céntrica de la ciudad, la salida hacia el norte de la Ciudad, así como para el oriente del país, convirtiéndolo en una puerta urbana, y un lugar con potencial simbólico para la ciudad. El área de influencia directa de este sector corresponde a usos de suelo mixto de carácter institucional, comercial, residencial ampliamente desarrollado.

2.1.2 Descripción del Proyecto

Por tratarse de una intersección de gran importancia para la ciudad con elevados volúmenes de tránsito, se requiere el cumplimiento de estrictas normas de diseño geométrico, de tal manera que no se vea afectada la velocidad de operación ni la seguridad de los usuarios.

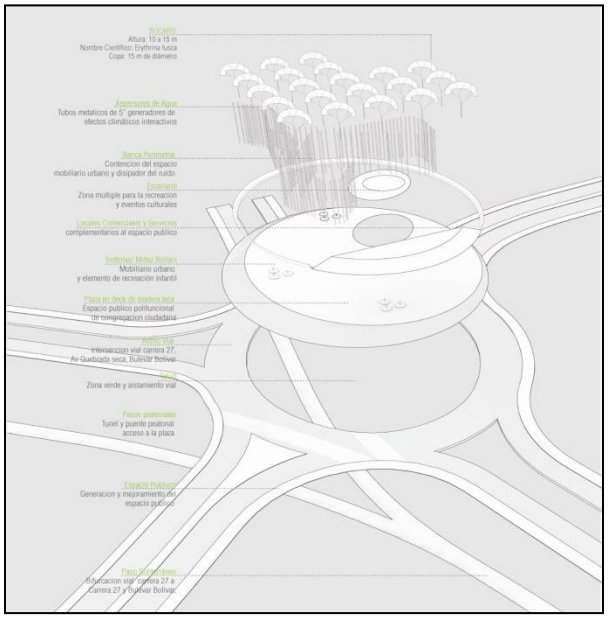
La alternativa propuesta, corresponde a una intersección en tres niveles en la que se combina una glorieta ovalada de gran tamaño cuyo radio mayor es de 100.0m y radio

menor 80.0m, que permite la totalidad de los giros necesarios; los flujos con mayor volumen de tránsito como la conexión Pta. del Sol – UIS y Pta. del Sol – Bulevar se solucionan por un primer paso deprimido en forma de Ye mientras que la Avenida Q. Seca en el sentido Cúcuta – Centro se deprime a un segundo nivel; Cada una de las vías que se cruzan en este sitio tendrá vías paralelas de servicio que se conectarán con la glorieta, lo cual permite solucionar cualquier giro.

Para el diseño geométrico horizontal se determinaron catorce ejes centrales, correspondientes tres a los deprimidos, uno a la glorieta y los restantes 10 a las vías de servicio paralelas que conectan directamente con la glorieta.

Se adoptaron diferentes anchos de calzada según la disponibilidad de espacio, siendo el de los pasos deprimidos de 8.00m y variable entre 5.50m y 7.00 metro para las conectantes. En términos generales se buscó que las pendientes longitudinales no superaran el 7%; sin embargo para el caso del deprimido de segundo nivel se diseñó la primera parte de la rampa con pendiente del 10% y se adoptó una pendiente mínima del 0.3%

Diseño en niveles de la intersección



Fuente: Equipo técnico. Universidad Industrial de Santander

La solución propuesta, que no requiere de pasos elevados, permite crear un espacio público central de 6400 m2 aproximadamente, generando y mejorando el espacio público circundante con nuevas plazoletas, andenes y pasos peatonales que recogen los flujos más importantes y facilitan su continuidad a través de este nuevo espacio público que cuenta entre otros elementos distintivos con un anfiteatro glorieta-ovalo, locales comerciales, zonas húmedas, arborización distintiva, mobiliario distintivo y pasos peatonales protegidos para el acceso a este espacio.

Un talud sirve de soporte y aislamiento; a un gran deck confinado por una banca perimetral que, como celosía y cerramiento, contiene el espacio y disipa el ruido de los vehículos que lo rodean. Sobre este deck planteado como un espacio lúdico de congregación, se posan varios elementos que permiten entre otros conformar recintos, crear atmósferas cambiantes, y generar diversas actividades. Su superficie se pliega con el fin de generar un relieve y pequeños espacios de juego y esparcimiento. Un bosque de búcaros es plantado para crear una cubierta natural y un espacio de sombra que cubre gran parte de este deck. Una franja de elementos altos que simulan una nube a través de

aspersores de agua recorre a lo largo y a lo ancho todo el espacio generando una atmósfera cambiante a partir de efectos climáticos que pasan de lo cálido al microclima causado por el efecto de la niebla y la sombra de los árboles; en su interior alberga zonas de juegos infantiles, y se convierte en un elemento de juego y lúdica. Un escenario dispuesto como una superficie colorida sintética se inserta en el deck creando un espacio rehundido apto para la recreación y la celebración de eventos culturales y de esparcimiento. Todo esto es complementado con el mobiliario que sigue en la línea de crear interacción con el ciudadano y ser utilizado de diversas formas; y una zona de locales y servicios que potencializan la permanencia y la apropiación de este espacio.

2.1.3 GESTIÓN AMBIENTAL

En la ejecución del proyecto se deberá cumplir con todas las disposiciones de la normatividad ambiental colombiana, enmarcadas en la Ley 99 de 1993 y deberá implementar las estrategias de prevención, mitigación, corrección y compensación de los impactos ambientales potenciales que se generarán con el proceso constructivo.

El municipio velará por el comportamiento y desempeño responsable que el contratista demuestre con respecto al manejo de las siguientes estrategias:

- Manejo de escombros y transporte de excedentes de excavación y movimientos de tierra
- Adecuación y funcionamiento de instalaciones temporales
- Manipulación y almacenamiento de materiales e insumos
- Manejo de maquinaria y equipo
- Manejo seguro de productos químicos peligrosos (combustibles, aceites, solventes, pinturas)
- Gestión integral de residuos sólidos y líquidos
- Control de emisiones atmosféricas
- Señalización vial
- Manejo de excavaciones, demoliciones y voladuras
- Control de sedimentos en excavaciones
- Gestión del recurso flora, residuos vegetales y suelo orgánico

La implementación de estas medidas de manejo garantiza el desempeño ambiental apropiado del contratista en la obra, permite la aplicación efectiva de la política de gestión integral definida por el Municipio de Bucaramanga y asegura el cumplimiento de la normatividad ambiental colombiana.

2.1.3.1 GEOLOGIA

En el sitio superficialmente se encuentra un material de relleno conformado por arenas limosas y arcillosas sobre el miembro Limos Rojos, algunas veces en estado suelto a medio y otro compacto a muy compacto.

Hacia el sector central de la intersección y a lo largo de la avenida Quebradaseca hacia el oriente, los rellenos se encuentran con estado de consistencia compacta a muy compacta en toda la profundidad investigada, en tanto que en la periferia del área investigada, que corresponde a lo que será el perímetro de la futura glorieta propuesta en el diseño, se encuentran en estado o suelto a medio y compactos. Los sondeos realizados sobre la periferia de la glorieta indican rellenos de consistencia suelta a media.

Los rellenos se encuentran sobre un manto de arenas limosas amarillenta, compacta y con cantos y fragmentos de arenisca; posteriormente se encuentran los suelos de la formación Bucaramanga, que corresponde al miembro Limos Rojos.

Hacia el sector sur, se encuentran rellenos con espesores entre 1.20 y 6.0 metros sobre limos arenosos y arenas limosas de color amarillo rojizo de la formación Bucaramanga. Hacia el sector occidental se encuentran rellenos sueltos hasta 10.0 metros de profundidad, al igual que hacia el sector nor oriental del proyecto. Hacia el sector nor occidental, sobre el Bulevar Bolívar, se encuentran las arenas limosas y arcillas arenosas del miembro Limos Rojos.

El nivel freático se detectó a la profundidad de 17 metros en los sondeos Nos. 7 y 8, realizados en la intersección y sobre el separador hacia el costado oriental de la quebradaseca.(Ver informe estudio de suelos).

2.1.3.2 USO DEL SUELO

El área de influencia directa de este sector corresponde a usos de suelo mixto de carácter institucional, comercial, residencial ampliamente desarrollado.

2.1.3.3 ESPECIES ARBOREAS DEL AREA DEL PROYECTO

Se realizó el inventario forestal en el área de afectación para el diseño de la Intersección vial Avenida Quebrada Seca con Carrera 27.

Debido a que algunos de los árboles localizados en el área de afectación por el proyecto presentan ramificaciones con un diámetro altura de pecho mayor a 10 cm, se hace necesario entonces tomarlos en cuenta como árboles independientes y dejar atrás el nombre de árboles y llamarlos durante este ítem como unidades arbóreas. Por lo tanto, el inventario forestal se extendió hasta bocacalles y franjas verdes aledañas susceptibles de afectación con las actividades constructivas del proyecto. Se adelantaron mediciones de ejemplar por ejemplar y se hizo el registro del componente forestal actual, considerando como alturas mínimas las mayores o iguales a 1,5 m.

2.2 PARQUE INTERSECCION VIAL NEOMUNDO

2.2.1 Localización del Proyecto

La intersección Neomundo, se caracteriza por la convergencia de dos vías de vital importancia para la movilidad de la ciudad: la Transversal Oriental Metropolitana, segundo eje en cantidad de tráfico en sentido norte-sur y viceversa, y el Bulevar de El Tejar, conexión con la Autopista a Floridablanca y con el occidente de la ciudad. Esta intersección involucra núcleos de concentración poblacional importantes, como el estadio de atletismo Luis Enrique Figueroa Rey, almacenes Éxito (en ese entonces Vivero), el Colegio Instituto Caldas, los desarrollos de vivienda de la constructora Marval, el barrio Lagos del Cacique y el Parque Interactivo de la Ciencia y la Tecnología de Bucaramanga, NEOMUNDO que a pesar de constituirse en un atractor de un número importante de personas y vehículos, estos no están en capacidad de acceder en forma expedita a la edificación con lo cual su utilización se ve seriamente limitada.

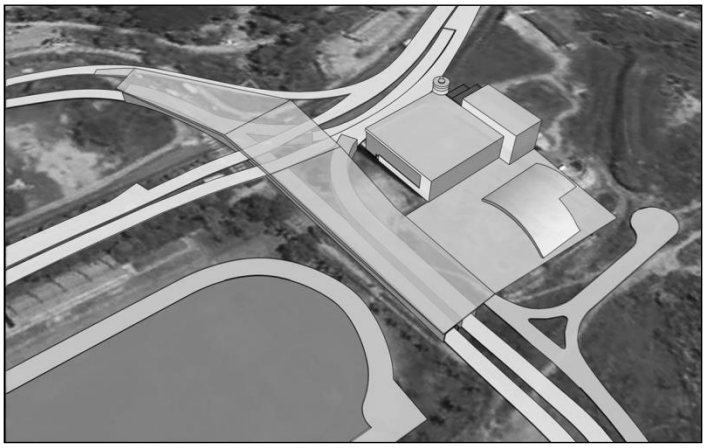
2.2.2 Descripción del Proyecto

Por tratarse de una intersección de gran importancia para la ciudad con elevados volúmenes de tránsito, se requiere el cumplimiento de estrictas normas de diseño geométrico, de tal manera que no se vea afectada ni la velocidad de operación ni la seguridad de los usuarios.

La solución propuesta consiste en un intercambiador a tres niveles en el que se dispone de un paso deprimido para permitir la comunicación del occidente con el oriente y el norte;

la comunicación del oriente con el occidente y el sur se realiza mediante un paso elevado que bordea una plazoleta también elevada; el sentido oriente norte se realiza mediante una vía deprimida, en el caso de la comunicación del norte hacia el oriente, este se realizará utilizando la vía existente por el costado sur del Éxito Oriental.

Sección transversal vía sobre puente



Fuente: Equipo técnico. Universidad Industrial de Santander

Tomando en consideración las condiciones propias del proyecto como la situación de redes de servicio, afectación predial, proyecto urbanístico, el nivel de servicio de las diferentes vías que confluyen a la intersección y el espacio disponible se estableció una velocidad de diseño del proyecto de 50Km/hora para la Transversal Oriental; 40Km/hora las vías deprimidas; 30Km/hora para la glorieta y 20Km/hora para la vía de tránsito mixto correspondiente a las conectantes E-S y E-W, radio de curvatura mínimo de 47m, ancho de calzada de pasos deprimidos de 7.0m. Las pendientes longitudinales no superan el 7%; sin embargo para el caso del deprimido de segundo nivel se diseñó la primera parte de la rampa con pendiente del 10%. Y pendiente mínima de diseño 0.3% para facilitar el drenaje.

Urbanísticamente la propuesta del Intercambiador Vial Neomundo busca privilegiar y dar valor a la posición del peatón sobre el sistema vial, potenciando el espacio público con la construcción de una plaza elevada. A través de esta estrategia se resuelven los problemas de movilidad , se potencializan los equipamientos públicos periféricos

conectándolos con el nuevo sistema vial . Así mismo se construyen espacios de encuentro y recreación para la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos y generar un lugar de encuentro común.

El eje articulador de los espacios consiste en la plazoleta central que a su vez cuenta con tres áreas funcionales que cumplen diferente función dentro del contexto integrador del proyecto. A continuación se muestra el esquema de zonificación de áreas funcionales.

La zona 1 funciona como integrador entre el parque interactivo Neomundo y el estadio de atletismo "Luis Enrique Figueroa Rey" consiste en un corredor de circulación vehicular restringida, es decir, la circulación prioritaria es la peatonal, que cuenta con áreas de descanso y arborización.

La zona 2 consiste en un área de esparcimiento que cuenta con zonas húmedas como fuentes de agua y áreas de muestras culturales y exposiciones escultóricas.

La zona 3 corresponde al área de empalme con el sector occidental del intercambiador y que da acceso a la zona comercial del sector, es un área de taludes que cuenta con áreas de descanso.

2.3 PARQUE INTERSECCION CARRERA 15 CON AVENIDA QUEBRADA SECA

2.3.1 Localización del Proyecto

El proyecto se encuentra localizado en el sector de la carrera 15 a la altura de la Avenida Quebrada Seca, esta permite el acceso desde y hacia la zona céntrica de la ciudad, permite la conexión del norte con el sur de la ciudad y la salida de la ciudad hacia el norte del país. El área de influencia directa del proyecto corresponde a un sector con usos de suelo comercial, residencial e institucional en donde predomina el comercio alrededor de la intersección, por lo cual la intersección no sólo tiene una gran influencia tanto a nivel de ciudad, si no como principal punto de acceso al área comercial del sector

2.3.2 Descripción del Proyecto

Por tratarse de una intersección de gran importancia para la ciudad con elevados volúmenes de tránsito, se requiere el cumplimiento de estrictas normas de diseño geométrico, de tal manera que no se vea afectada ni la velocidad de operación ni la seguridad de los usuarios.

Para el diseño geométrico horizontal se determinaron dos ejes centrales, correspondientes a los pasos elevados de la Avenida Quebrada Seca, en el caso del diseño geométrico vertical se tuvo en cuenta el perfil natural del eje de diseño, cotas obligadas por el gálibo para los pasos elevados, cotas de empalme entre ejes y las secciones transversales generadas a partir de las curvas de nivel.

Tomando en consideración las condiciones propias del proyecto como la situación de redes de servicio y afectación predial se estableció una velocidad de diseño del proyecto de 40 KPH, radio de curvatura mínimo de 47m, ancho de calzada de paso elevado de 7m y calzadas de servicio sobre la Av. Quebrada seca entre 5.5m y 6.5m. En términos generales las pendientes longitudinales no superan el 9% y se adoptó una pendiente mínima para garantizar el drenaje de 0.3%. La sección transversal del puente incluye un corredor técnico de 0.9m paralelo a la calzada y el cuál está destinado al mantenimiento de elementos arquitectónicos y de iluminación del puente.

El corredor peatonal del puente se desarrolla sobre un nivel inferior a la vía vehicular con el fin de garantizar la seguridad a los transeúntes y ofrecer espacios tipo “mirador”,

El espacio arquitectónico propuesto se centra en atender las condiciones del lugar en términos de infraestructura, equipamientos, vivencias y habitabilidad, la propuesta consideró un objeto que activa la movilidad urbana y transforma los hábitos de vida; un proyecto con carácter social, humano, una escultura urbana en el espacio público que permita interactuar a la comunidad, las instituciones Educativas y Culturales de la Ciudad, motivado en la optimización y racionalización de la geometría vial, el sistema operativo y la incidencia en la forma urbana, con el fin de proporcionar una dinámica social permanente en conjunción con la intervención del arquitecto, para de esta forma transformar la cultura social de este importante nudo de la ciudad. Es así como se integran al proyecto la funcionalidad de la solución vial con la versatilidad de una edificación con espacios apropiados para el desarrollo de diferentes actividades tanto culturales como sociales y comerciales.

Esta integración de eventos y vivencias se complementa con un gran espacio de encuentro que integra la espacialidad del proyecto y presta un servicio de lúdica a este sector tradicionalmente utilizado como sector netamente comercial

Vista general del proyecto



Fuente: Elaboración propia

2.3.1 GESTIÓN AMBIENTAL

En la ejecución del proyecto se deberá cumplir con todas las disposiciones de la normatividad ambiental colombiana, enmarcadas en la Ley 99 de 1993 y deberá implementar las estrategias de prevención, mitigación, corrección y compensación de los impactos ambientales potenciales que se generarán con el proceso constructivo.

El municipio velará por el comportamiento y desempeño responsable que el contratista demuestre con respecto al manejo de las siguientes estrategias:

- Manejo de escombros y transporte de excedentes de excavación y movimientos de tierra
- Adecuación y funcionamiento de instalaciones temporales
- Manipulación y almacenamiento de materiales e insumos
- Manejo de maquinaria y equipo
- Manejo seguro de productos químicos peligrosos (combustibles, aceites, solventes, pinturas)
- Gestión integral de residuos sólidos y líquidos

- Control de emisiones atmosféricas
- Señalización vial
- Manejo de excavaciones, demoliciones y voladuras
- Control de sedimentos en excavaciones
- Gestión del recurso flora, residuos vegetales y suelo orgánico

La implementación de estas medidas de manejo garantiza el desempeño ambiental apropiado del contratista en la obra, permite la aplicación efectiva de la política de gestión integral definida por el Municipio de Bucaramanga y asegura el cumplimiento de la normatividad ambiental colombiana.

2.3.1.1 GEOLOGIA

En el sitio superficialmente se encuentra un material de relleno conformado por arenas limosas y arcillosas sobre el miembro Limos Rojos, algunas veces en estado suelto a medio y otro compacto a muy compacto.

Hacia el sector central de la intersección y a lo largo de la avenida Quebradaseca hacia el oriente, los rellenos se encuentran con estado de consistencia compacta a muy compacta en toda la profundidad investigada, en tanto que en la periferia del área investigada, que corresponde a lo que será el perímetro de la futura glorieta propuesta en el diseño, se encuentran en estado o suelto a medio y compactos. Los sondeos realizados sobre la periferia de la glorieta indican rellenos de consistencia suelta a media.

Los rellenos se encuentran sobre un manto de arenas limosas amarillenta, compacta y con cantos y fragmentos de arenisca; posteriormente se encuentran los suelos de la formación Bucaramanga, que corresponde al miembro Limos Rojos.

Hacia el sector sur, se encuentran rellenos con espesores entre 1.20 y 6.0 metros sobre limos arenosos y arenas limosas de color amarillo rojizo de la formación Bucaramanga. Hacia el sector occidental se encuentran rellenos sueltos hasta 10.0 metros de profundidad, al igual que hacia el sector nor oriental del proyecto. Hacia el sector nor occidental, sobre el Bulevar Bolívar, se encuentran las arenas limosas y arcillas arenosas del miembro Limos Rojos.

Entre 3.70 y la profundidad investigada de 10.10 metros, se encuentran suelos aluviales alternados en capas compuestas por gravas areno-limosas color amarillo, limos arcillosos de color blanco y rojizo y arenas arcillosas color amarillo oscuro; hacia la parte más

profunda se encuentran cantos y bloques de arenisca. Su consistencia es compacta a dura y sus parámetros de resistencia determinados mediante corte directo son cohesión de 0.03 Kg/cm2 y fricción de 32 grados; presenta condiciones para recibir cimentaciones del tipo superficial a los 3.0 metros en el sondeo 7 y a los 4.0 metros en el sondeo 2. En este sondeo se encontró nivel freático entre 1.50 y 1.80 metros. (Ver informe estudio de suelos).

2.3.1.2 USO DEL SUELO

El área de influencia directa de este sector corresponde a usos de suelo mixto de carácter institucional, comercial y residencial.

2.3.1.3 ESPECIES ARBOREAS DEL AREA DEL PROYECTO

En el área de afectación directa del proyecto no hay existencia de especies arbóreas o zonas verdes que puedan ser afectadas por la construcción del intercambiador vial.

2.4 INTERSECCION CARRERA 27 CON CALLE 56 - 53

2.4.1 Localización del Proyecto

El corredor vial de la calle 56 se encuentra localizado en la parte centro-sur de la meseta de Bucaramanga, y su importancia radica en que cumple la función de conexión del sector oriental y occidental del la ciudad como son los barrios de Cabecera y la Ciudadela Real de Minas que corresponden a los sectores comercial y de servicios, y el sector de vocación residencial de la ciudad. De igual forma esta corresponde a una de las salidas hacia Girón. Por su parte la calle 53 y la continuación en la calle 52 en la actualidad son vías de bajo volumen vehicular sin embargo cuenta con el potencial y perfil vial para serlo.

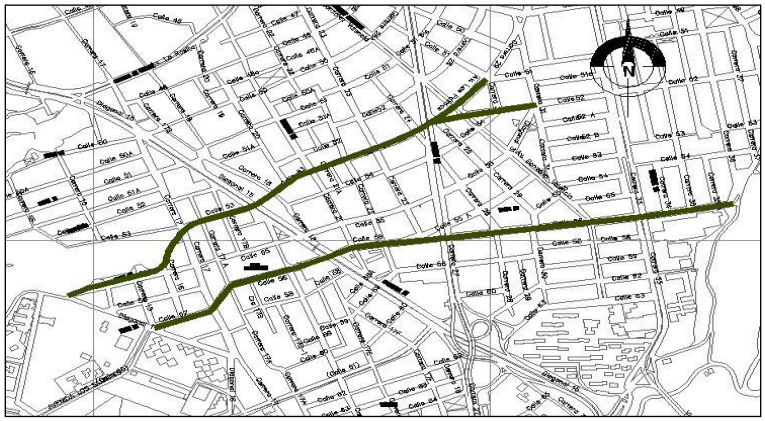
2.4.2 Descripción del proyecto

La problemática de la intersección de la Carrera 27 con Calle 56 es bien conocida por los usuarios del sistema vial de la ciudad, sin embargo una solución de tipo puntual es insuficiente e inadecuada para solucionar los problemas de movilidad vehicular en este punto. Una análisis integral de la problemática exige considerar varios aspectos como los relacionados con el trazado urbano irregular, los atractores origen destino y los principales corredores de desplazamiento existentes en el sector, en las siguientes figuras se muestra una síntesis de los principales corredores viales y la localización de los

conflictos que se presentan a lo largo del corredor de la calle 56, así como el sector que se modela para desarrollar la solución.

En razón a lo anterior, la solución propuesta consiste en la habilitación de pares viales oriente-occidente que permitan descongestionar la calle 56 principalmente en el Cabecera-Ciudadela Real de Minas mediante una serie de soluciones puntuales que van desde infraestructura y señalización hasta el cambio de sentido de vías y la operación de algunos tramos viales.

Corredores del par vial



Fuente: Equipo técnico. Universidad Industrial de Santander

En el caso de las intersecciones de la calle 56 con la carrera 21 y diagonal 15 se plantea un paso deprimido con el fin de evitar el conflicto ocasionado principalmente por la corta distancia entre intersecciones viales.

El corredor que hace de par vial y que serviría como acceso alternativo a la Ciudadela Real de Minas correspondiente a la calle 52-53 requiere salvar dos intersecciones importantes como son la carrera 27 y la diagonal 15, y que debido a la operación del sistema integrado de transporte masivo Metrolínea se requiere no interrumpir el sistema y debido a las pendientes naturales del terreno se requiere un paso deprimido.

Alternativamente, los puntos conflictivos correspondientes a la calle 56 con carreras 17, 27, 28 y 56 originadas por conflicto de cruces a la izquierda se solucionan a través de cambios operativos tipo “par inglés” aplicados con éxito en ciudades europeas y estadounidenses con conflictos similares, y la cuál consiste en invertir el sentido de las

vías de un corredor con el fin de evitar los conflictos originados por giros izquierdos. La solución requiere de un conjunto de medidas como señalización y socialización de los cambios a usuarios del corredor así como adecuación de los corredores peatonales y mobiliario que garantice el nivel de seguridad y prevención al peatón.

2.4.3 GESTIÓN AMBIENTAL

En la ejecución del proyecto se deberá cumplir con todas las disposiciones de la normatividad ambiental colombiana, enmarcadas en la Ley 99 de 1993 y deberá implementar las estrategias de prevención, mitigación, corrección y compensación de los impactos ambientales potenciales que se generarán con el proceso constructivo.

El municipio velará por el comportamiento y desempeño responsable que el contratista demuestre con respecto al manejo de las siguientes estrategias:

- Manejo de escombros y transporte de excedentes de excavación y movimientos de tierra
- Adecuación y funcionamiento de instalaciones temporales
- Manipulación y almacenamiento de materiales e insumos
- Manejo de maquinaria y equipo
- Manejo seguro de productos químicos peligrosos (combustibles, aceites, solventes, pinturas)
- Gestión integral de residuos sólidos y líquidos
- Control de emisiones atmosféricas
- Señalización vial
- Manejo de excavaciones, demoliciones y voladuras
- Control de sedimentos en excavaciones
- Gestión del recurso flora, residuos vegetales y suelo orgánico

La implementación de estas medidas de manejo garantiza el desempeño ambiental apropiado de el contratista en la obra, permite la aplicación efectiva de la política de gestión integral definida por el Municipio de Bucaramanga y asegura el cumplimiento de la normatividad ambiental colombiana.

2.4.3.1 USO DEL SUELO

El área de influencia directa de este sector corresponde a usos de suelo, residencial ampliamente desarrollado y múltiple.

2.4.3.2 ESPECIES ARBOREAS DEL AREA DEL PROYECTO

Se realizó el inventario forestal en el área de afectación para el diseño de la Intersección vial de la Calle 56 con Carrera 27.

Debido a que algunos de los árboles localizados en el área de afectación por el proyecto presentan ramificaciones con un diámetro altura de pecho mayor a 10 cm, se hace necesario entonces tomarlos en cuenta como árboles independientes y dejar atrás el nombre de árboles y llamarlos durante este ítem como unidades arbóreas. Por lo tanto, el inventario forestal se extendió hasta bocacalles y franjas verdes aledañas susceptibles de afectación con las actividades constructivas del proyecto. Se adelantaron mediciones de ejemplar por ejemplar y se hizo el registro del componente forestal actual, considerando como alturas mínimas las mayores o iguales a 1,5 m.

Cada una de las unidades arbóreas que se identificaron dentro del área objeto de estudio fueron marcados en campo; la marca consistió en un número, el cual se ubicó en el tronco o fuste. Tratando de causarse la menor afectación sobre el respectivo ejemplar, las marcas se realizaron con pintura.

El procedimiento para inventariar o registrar aquellas unidades arbóreas que se encuentran ramificadas a la altura de pecho, fue el de identificar con una letra (A, B, C, …etc), cada una de las ramas con un diámetro mayor a 10 centímetros. Un ejemplo de la anterior situación se presenta en la siguiente fotografía:

El detalle del inventario exigió la medición y registro de todas las unidades arbóreas en sus diferentes estados de desarrollo, en cada uno de los lugares considerados. Las unidades arbóreas fueron numeradas en campo de acuerdo con el orden de registro en cada zona, realizando una localización lo más precisa y detallada posible a fin de generar unas coordenadas con respecto al diseño vial.

Los parámetros de registro en campo consistieron en tomar el nombre común o vulgar de la especie, identificación del nombre científico, diámetro, altura total, estado fitosanitario, estado físico y evaluación de manejo, toma de fotografías individuales y levantamiento topográfico para localización en planos.

Los datos del inventario forestal se presentan en forma individual. Cada unidad arbórea quedó localizada en planos, con una referencia numérica, se indican las especificaciones técnicas de su estado actual. En el documento de presentación individual aparece el número de la fotografía del ejemplar respectivo, trabajo destinado a permitir una mejor planeación en las labores preventivas y de mantenimiento futuras.

3. CAPACIDAD DE PAGO.

Al analizar los niveles económicos de los diferentes sectores de una zona de citación y calificar su capacidad general promedia para el pago de las contribuciones, no hay necesidad de adelantar encuestas a nivel individual en que se aprecien las condiciones económicas de los propietarios de los inmuebles, pues las conclusiones a que se llegaría son, en el fondo, las mismas que si se hacen análisis de conjunto por sectores, grosso modo. , en los cuales se puede presumir una capacidad de pago según índices de tipo general, como usos de los terrenos, calidades de las edificaciones y de unas circunstancias representativas, en lo urbano, del nivel económico de sus propietarios. Para lo rural, las formas de tenencia y explotación de la tierra, extensión de los predios y estado de la infraestructura agraria, son expresiones de la capacidad económica de los dueños de las fincas para afrontar, en un momento dado, el pago de las contribuciones de valorización por una obra nueva. Se busca con todo esto, calificar en términos generales la posible capacidad económica de la mayoría de los propietarios, para juzgar previamente sobre la factibilidad de recuperación de las inversiones. Un barrio residencial de clase alta económica o un sector comercial o industrial no necesitan mayores inversiones para constatar su capacidad de pago. Igualmente, para los barrios de clase económica baja se sabe de antemano que sus posibilidades de pago de contribuciones de valorización son muy reducidas. Los casos individuales de excepción no afectan las condiciones del conjunto, y a quienes no puedan cumplir con los compromisos fiscales dentro de los plazos generales se les concederían facilidades especiales de pago.

Cuando en algún proyecto resultare que la mayoría de los propietarios de la zona de citación no tienen capacidad suficiente para atender el pago de las contribuciones que se distribuyan, podría desistirse de la ejecución de la obra por el sistema de valorización o solo distribuir una parte de los costos, proporcionada a las circunstancias económicas de los propietarios, asumiendo la entidad pública la diferencia no recuperable en contribuciones.

El Decreto 1604 de 1966, que regula las normas generales sobre la contribución de valorización, en su artículo 9° que también define el monto a distribuir con base en el costo de la obra, más un porcentaje que no supere el 30%, y el beneficio real producido a

los inmuebles, restringe este monto a la capacidad de pago de los propietarios que han de ser gravados con las contribuciones y permite, disponer, por razones de equidad, distribuir sólo parte o porcentaje del costo de la obra.

Se define el costo del proyecto como el valor de las obras civiles, obras por servicios públicos, ornato y amoblamiento, bienes raíces, adquisiciones e indemnizaciones, diseño, interventoría, costos ambientales, gastos de distribución y recaudo, gastos jurídicos, gastos financieros, gastos para administración e imprevistos. Los gastos de administración serán del diez por ciento (10%), e imprevistos del cinco por ciento (5%) del costo total final de Proyecto.

La capacidad de pago es un parámetro que nos guía en la estimación del monto a distribuir, toda vez que nos señala cuanto del ingreso pueden dedicar los propietarios al pago de la contribución sin que se vea afectado su nivel de vida.

La capacidad de pago en valorizaciones define como la estimación económica en cuanto a la capacidad real de un propietario para contribuir a una obra sin lesionar el presupuesto familiar.

En otras palabras, la capacidad de pago es la afectación al remanente de ingreso familiar mensual, una vez satisfechas las necesidades básicas.

La realización de un estudio socioeconómico tiene como objetivo, determinar la capacidad de pago o de aporte de un propietario a un proyecto.

Para determinar la capacidad de pago se parte de unos supuestos:

Las obras de interés público generan beneficios y estos son captados y distribuidos por los distintos propietarios de manera diferente.

La capacidad de pago no guarda relación con el beneficio, pues ella está relacionada con la cantidad de dinero que un propietario pueda aportar en una unidad de tiempo, sin afectar los límites de sus consumos básicos o la productividad de sus actividades.

Se tiene que la capacidad contributiva de los predios está en función de la productividad potencial de los mismos y éste a su vez, en la calidad del suelo y del entorno ambiental, geopolítico y social. Por lo tanto, la capacidad de pago se refiere, en particular, a la rentabilidad que los predios tengan o puedan tener con base en la productividad teórica, es decir, de acuerdo con el ingreso neto generado por las actividades económicas que en cada predio se realice o se pueda realizar.
A partir del cálculo del ingreso neto de los predios de la zona de citación se determina el ingreso disponible con el fin de demostrar la capacidad de pago de los predios y así

establecer el margen requerido para absorber el gravamen de valorización; en resumen, se tiene que:

Ingreso disponible = Total de Ingresos – Total de Egresos

3.1 EVALUACION SOCIOECONOMICA

Para calcular los ingresos y egresos del total de los predios de la zona de Citación, se toma como base la encuesta hecha por la consultoría en el año 2.009, con el objetivo de hacer un diagnostico socioeconómico.

Por otro lado también se tiene en cuenta la encuesta nacional de ingresos y gastos de 2006-2007. La encuesta de ingresos y gastos es una investigación dirigida a los hogares, en la cual se indagan en forma detallada todos los ingresos de los miembros del hogar de 10 años y más (ingresos por trabajo, ingresos de capital, subsidios, transferencias, ingresos ocasionales, etc.) así como los posibles gastos en que puede incurrir un hogar, captados con diferentes periodicidades (semanal, trimestral y anual). El objetivo principal de esta investigación es la de obtener la información que permita realizar la actualización del IPC, a través de la construcción de canastas de bienes y servicios para el seguimiento de precios y obtener información para estimar líneas de pobreza e indigencia entre otros.

Como resultado de esta encuesta se obtuvieron cifras reales respecto a la composición y distribución de los ingresos de las personas y de los hogares, se plateo una conformación de la estructura de gasto a nivel de hogar y el origen del gasto y la variabilidad que se generaba en la demanda al presentarse cambios en el ingreso de los diferentes bienes y servicios. Al analizar esta encuesta se debe tener en cuenta la diferencia entre términos como familia, hogar, vivienda y unidad de gasto pues la determinación de los ingresos se da en base a estos criterios:

Vivienda: Es un lugar estructuralmente separado, independiente, ocupado o destinado a ser ocupado por una familia, un grupo de personas que viven juntas o una sola persona.

Hogar: Es una persona o grupo de personas que ocupan la totalidad o parte de la vivienda asociándose para compartir alojamiento y comida. Dichas personas pueden o no compartir vínculos familiares entre sí.

Unidad de Gasto: Se considera como tal a la persona que atiende sus propios gastos o al grupo de personas que comparten la vivienda y tienen arreglos para satisfacer en común sus necesidades esenciales (Gastos de alimentación, servicios de vivienda, equipamiento y otros gastos del hogar).

La encuesta se aplico a nivel nacional en 23 ciudades: Santafé de Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla, Bucaramanga, Cartagena, Cúcuta, Ibagué, Manizales, Montería, Pasto, Pereira, Villavicencio, Florencia, Neiva, Tunja, Valledupar, Quibdó, Sincelejo, Riohacha, Santa Marta, Armenia, Popayán y San Andrés.

En esta encuesta Bucaramanga y su Area Metropolitana presento un ingreso promedio por hogar de $1.652.566 y egreso promedio de $1.385.513.

Además de la información que proporciona dicha encuesta se tienen en cuenta los resultados del censo nacional de 2005 (datos Bucaramanga) y se compara con:

-El numero de predios que están en la zona de influencia.

-Los niveles de ingreso y el total de hogares (Encuesta DANE).

-Total de viviendas en Bucaramanga (Censo 2005).

3.1.1 Egresos núcleos urbanos.

En el caso de Colombia, el modelo de internacionalización de la economía adoptado en 1.992, los cambios en la legislación debidos a la promulgación de nuevas leyes como la Ley de Seguridad Social, la Ley de Servicios Públicos Domiciliarios y la Ley General de Educación, así como los cambios en la política tributaria del IVA, de aduanas y recargos, entre otros, han tenido efectos importantes sobre el gasto de los hogares que es necesario cuantificar y el IPC debe tener la flexibilidad para captarlos. La nueva canasta contempla dentro de su estructura dos niveles, uno fijo y otro flexible, lo cual, a diferencia de la anterior (IPC 60), permite actualizar la canasta de bienes y servicios, por cambios en el consumo final, en un periodo de tiempo relativamente corto; amplía su representatividad al total de la población, incluido el 5% de la población con ingresos más altos.

El establecimiento de la nueva metodología para la medición del comportamiento de los precios a partir de enero de 1.999, que significó no sólo la actualización de la canasta familiar, y la ampliación de la cobertura del índice y de la variedad de bienes y servicios que lo representan, sino la optimización de la forma de cálculo, no permite establecer comparaciones directas con los resultados del índice anterior.

Los patrones de consumo de los hogares se deben ver reflejados en la canasta del IPC. Estos patrones están determinados por una serie de factores, tales como el nivel de desarrollo de la sociedad, los niveles de ingresos, los patrones culturales y regionales, y las políticas y leyes adoptadas por los gobiernos, que inciden directamente en la demanda y oferta de bienes y servicios. Los patrones de consumo y la estructura del gasto se

modifican con relativa frecuencia, por lo que es necesario actualizarlos en forma periódica.
Los criterios utilizados para seleccionar las especificaciones de la canasta para seguimiento de precios son:

La participación de gasto: la aplicación de este filtro permite que en la canasta se encuentren los artículos que más pesan en el gasto de consumo final de los hogares en el país, Ej.: la papa, el arroz, vestuario, servicios educativos, etc.

La frecuencia de demanda: mediante este criterio se han seleccionado los artículos demandados por el mayor número de consumidores, que tienen una participación de gasto pequeña, pero son consumidos por muchos hogares en el país, Ej.: la sal.

Estudio de la evolución de la participación de los bienes y servicios: a partir del estudio del comportamiento entre las Encuestas de Ingresos y Gastos de 1984-1985 y 1994-1995 y 2006 y 2007, se determinó incluir los bienes y servicios con una dinámica importante en el período, Ej. Los preservativos, y excluir aquellos con tendencias decrecientes, Ej. El consumo de cocinol.

Estudio de las expectativas de crecimiento de la demanda: para incluir aquellos bienes y servicios que aparecen como nuevos en el patrón de consumo de los hogares en el país, y por ventajas tecnológicas o de penetración de mercado, Ej. Los celulares, Internet, el uso del dinero plástico, los servicios de televisión.

La distribución de los egresos a nivel nacional por grupos de gastos para el periodo que va de Julio 2009 a Julio de 2010 según el Boletín de Prensa del IPC de Julio de 2010:

Tabla Egresos composición gastos de las familias

GRUPO	Variación a Julio de 2009	Variación a Julio de 2010	Porcentaje
Alimentos	-0,54	-0,35	28,21
Vivienda	0,22	0,06	30,10
Vestuario	-0,01	-0,03	5,16
Salud	0,27	0,27	2,43
Educación	0,01	0,01	5,73
Diversión	0,10	0,22	3,10
Transporte	0,20	0,21	15,19
Comunicaciones	0,11	-0,27	3,72
Otros gastos	0,01	0,03	6,35
Total IPC	-0,04	-0,04	100,00

Fuente: Boletín Prensa DANE[7]

La distribución de los egresos a nivel nacional por grupos de gastos para el periodo que va de Octubre 2008 a Octubre de 2009 según el Boletín de Prensa del IPC de octubre de 2009:

Cuadro gasto medio total según estrato socioeconómico Colombia

Estrato[8]	Gasto en Salarios Mínimos legales Vigentes
1	1,57
2	1,72
3	2,6
4	4,64
5	7,39
6	11,26

Fuente: Estratificación socioeconómica como instrumento de Focalización

[7] Estadísticas DANE-Boletín de prensa, Índice de precios al consumidor, Bogotá, Julio 2010

[8] Tomado de Estratificación socioeconómica como instrumento de Focalización Lucia Mina Rosero – Consultora DNP; Revista Economía y desarrollo; Fundación Universitaria Autónoma de Colombia-FUAC Volumen 3 N# 1

En Colombia según estudios del DNP hay una correlación entre el nivel de gasto y el estrato socioeconómico a mayor estrato mayor gasto.

Estructura de gastos Hogares Bucaramanga 2009

Gastos Familiares en Bienes y Servicios	Promedio (%)	Desviación Estándar
Alimentos	40,6	11,67
Vivienda	29,1	10,36
Vestuario	4,6	4,79
Salud y aseo personal	6,6	5,19
Educación y esparcimiento	7,3	6,12
Transporte	6,8	4,80
Otros Gastos	5,1	8,22
Total	100,0	

Fuente: DANE.

Comparando la composición de los gastos a nivel nacional que tienen su mayor participación Alimentos 28.21% y vivienda 30.10% y los datos de Bucaramanga se observa que los mayores porcentajes de gastos también son en Alimentos 40.6% y vivienda con 29.1% siendo mayor el porcentaje a alimentos en Bucaramanga.

3.1.2 Capacidad de pago en los predios de Uso Residencial.

Para el cálculo de la capacidad de pago de los predios de Uso Residencial, se ha tomado parte del componente otros gastos, para cubrir los pagos por concepto de contribución por valorización al Plan de Obras “Plan vial Bucaramanga Competitiva para el mejoramiento de la movilidad”, la cual no se enmarca dentro de ninguno de los grupos de gastos contemplados en este análisis, pues es una obligación adicional y esporádica en los “otros gastos”, y de este rubro se apropia el 20% para asumir el pago de la contribución de valorización.

Capacidad de pago uso residencial/mes

Estrato	Predios	Participación	Cap. Mes	Capacidad Total/Mes
2	4.062	5,50%	$ 6.541	$ 26.567.511
3	20.528	27,78%	$ 13.081	$ 268.526.768
4	36.629	49,57%	$ 26.162	$ 958.287.898
5	4.072	5,51%	$ 39.243	$ 159.797.496
6	8.599	11,64%	$ 65.405	$ 562.417.595
Total	**73.890**	**100,00%**	**$ 145.153**	**$ 1.975.597.268**

Fuente: Información Predial IGAC, Cálculos Consultoría

Capacidad de pago uso residencial/año

Estrato	Predios	Capacidad Total/Mes	Capacidad total/Año
2	4.062	$ 26.567.511	$ 318.810.132
3	20.528	$ 268.526.768	$ 3.222.321.216
4	36.629	$ 958.287.898	$ 11.499.454.776
5	4.072	$ 159.797.496	$ 1.917.569.952
6	8.599	$ 562.417.595	$ 6.749.011.140
Total	**73.890**	**$ 1.975.597.268**	**$ 23.707.167.216**

Fuente: Información Predial IGAC, Cálculos Consultoría

Máxima capacidad de pago para uso residencial en 5 años

Estrato	Predios	Capacidad Total/Año	Capacidad Total/5 Años
2	4.062	$ 318.810.132	$ 1.594.050.660
3	20.528	$ 3.222.321.216	$ 16.111.606.080
4	36.629	$ 11.499.454.776	$ 57.497.273.880
5	4.072	$ 1.917.569.952	$ 9.587.849.760
6	8.599	$ 6.749.011.140	$ 33.745.055.700
Total	**73.890**	**$ 23.707.167.216**	**$ 118.535.836.080**

Fuente: Información Predial IGAC, Cálculos Consultoría

De la tabla anterior se deduce que la capacidad de pago en el Uso Residencial estratificado es de (**$ 23.707.167.216**) para el año 2.010, cifra que nos permite calcular la capacidad total de pago para los 5 años, que es el tiempo máximo de plazo dado para que un contribuyente asuma la obligación impuesta, resultando una capacidad total de pago del Sector Residencial para asumir el proyecto de (**$ 118.535.836.080**) pesos.

3.1.3 Capacidad de pago en los predios de Uso Comercial y demás Usos.

El cálculo de la capacidad de pago para predios de Uso Comercial, de Servicios, Mixtos e Industriales se apoya en datos obtenidos del Registro Mercantil de la Cámara de Comercio de Bucaramanga, sobre volumen estimado de ventas netas registradas durante el año 2.009 en las diferentes actividades económicas, tomando como base la información para el municipio de Bucaramanga

3.1.3.1 Capacidad de Pago Uso Servicios

Tomando como base los Grupos A, B, E, F, H, I, K, L, N y O del CIIU que definen las actividades económicas como: "Agricultura, Ganadería, Caza y Silvicultura; Pesca; Suministro de Electricidad, Gas y Agua; Construcción; Hoteles y Restaurantes; Transporte, Almacenamiento y Comunicaciones; Actividades Inmobiliarias Empresariales y de Alquiler; Administración Pública y Defensa, Seguridad Social de Afiliación Obligatoria; Servicios Sociales y de Salud; y Otras actividades de Servicios Comunitarios, Sociales y Personales", calculamos los valores de ventas netas para cada uno de los Grupos y obtenemos el valor promedio de ventas en los diferentes Grupos de estudio, dando como resultado un promedio de ventas mensuales de $269.634.415

Capacidad de pago servicios

Grupo	Empresas	Ventas Netas	Ventas por empresa	Ventas Mes Empresa
A	395	$ 1.072.495.624.030	$ 2.715.178.795	$ 226.264.900
B	10	0	$ 0	$ 0
E	39	933.616.059.539	$ 23.938.873.322	$ 1.994.906.110
F	1013	$ 786.099.109.489	$ 776.010.967	$ 64.667.581
H	2.640	$ 129.305.373.721	$ 48.979.308	$ 4.081.609
I	1.488	$ 865.608.364.787	$ 581.726.052	$ 48.477.171
K	3.237	$ 994.769.661.920	$ 307.312.222	$ 25.609.352
L	26	$ 4.853.458.449	$ 186.671.479	$ 15.555.957
N	707	$ 285.826.149.558	$ 404.280.268	$ 33.690.022
O	1.318	$ 212.836.430.574	$ 161.484.393	$ 13.457.033

Fuente: Listado CIIU Bucaramanga 2009. Cámara de comercio Bucaramanga. Cálculos consultor

Para calcular la capacidad de pago mensual apropiamos el 0.5% del valor promedio de las ventas de las Ventas Netas correspondientes al promedio de los grupos más bajos y más significativos en establecimientos (Grupos H, L, O) como aporte mensual para el pago de la contribución al proyecto por el Uso Servicios.

Capacidad de pago para uso servicios por año.

ACTIVIDAD	PREDIOS	0,5% PROMEDIO MENSUAL VENTAS NETAS	CAPACIDAD TOTAL AÑO
SERVICIOS	9.241	$ 55.158	$ 6.116.543.672

Fuente: Información Predial IGAC, Cálculos Consultoría

Máxima capacidad de pago para uso servicios en 5 años

ACTIVIDAD	PREDIOS	CAPACIDAD TOTAL AÑO	CAPACIDAD TOTAL 5 AÑOS
SERVICIOS	9.241	$ 6.116.543.672	$ 30.582.718.358

Fuente: Información Predial IGAC, Cálculos Consultoría

3.1.3.2 Capacidad de Pago Uso Comercial

Tomando como base el Grupo G del CIIU que define la actividad económica como "Comercio al por mayor de productos textiles y productos confeccionados para uso domestico, comercio al por mayor de vestidos para dama, caballeros y niño, comercio al por mayor de ropa deportiva ,comercio al por mayor de partes para la industria del calzado", calculamos los valores de ventas netas para cada uno de los Subgrupos y obtenemos el valor promedio de ventas en las diferentes Subgrupos de estudio, dando como resultado un promedio de ventas mensuales de **$** 14.907.381.

Capacidad de pago uso comercial

SUBGRUPO	EMPRESAS	VENTAS NETAS	VENTAS POR EMPRESA	V./MES EMPRESA
G513100	39	$ 11.554.706.878	$ 296.274.535	$ 24.689.545
G513201	20	$ 5.494.533.589	$ 274.726.679	$ 22.893.890
G513205	24	440.181.000	$ 18.340.875	$ 1.528.406
G513302	28	$ 3.533.941.816	$ 126.212.208	$ 10.517.684

Fuente: Listado CIIU Bucaramanga 2009. Cámara de comercio Bucaramanga. Cálculos consultor

Para calcular la capacidad de pago mensual apropiamos el 0.5% del valor de las Ventas Netas correspondientes al promedio de los Subgrupos que representan los valores que más se aproximan a la media como aporte mensual para el pago de la contribución al proyecto por el Uso Comercial.

Capacidad de pago para uso comercial por año.

ACTIVIDAD	PREDIOS	0,5% PROMEDIO MENSUAL VENTAS NETAS	CAPACIDAD TOTAL AÑO
COMERCIAL	19.727	$ 74.537	$ 17.644.674.533

Fuente: Información Predial IGAC, Cálculos Consultoría

Máxima capacidad de pago para uso comercial en 5 años.

ACTIVIDAD	PREDIOS	CAPACIDAD TOTAL AÑO	CAPACIDAD TOTAL 5 AÑOS
COMERCIAL	19.727	$ 17.644.674.533	$ 88.223.372.667

Fuente: Información Predial IGAC, Cálculos Consultoría

3.1.3.3 Capacidad de Pago Uso Industrial

Tomando como base el Grupo y D del CIIU que define las actividades económicas como: "Industrias manufactureras", calculamos los valores de ventas netas para cada uno de los Grupos y obtenemos el valor promedio de ventas en los diferentes Grupos de estudio, dando como resultado un promedio de ventas mensuales de $38.698.942.

Capacidad de pago uso industrial

Grupo	Empresas	Ventas Netas	Ventas por empresa	V./mes Empresa
D	4.332	$ 2.011.725.774.945	$ 464.387.298	$ 38.698.942

Fuente: Listado CIIU Bucaramanga 2009. Cámara de comercio Bucaramanga. Cálculos consultor

Para calcular la capacidad de pago mensual apropiamos el 0.5% del valor de la capacidad de pago del uso industrial calculada en el numeral anterior como aporte mensual para el pago de la contribución al proyecto por el Uso Industrial.

Capacidad de pago para uso industrial por año

ACTIVIDAD	PREDIOS	0,5% PROMEDIO MENSUAL VENTAS NETAS	CAPACIDAD TOTAL AÑO
INDUSTRIAL	2.120	$ 193.495	$ 4.922.505.359

Fuente: Información Predial IGAC, Cálculos Consultoría

Máxima capacidad de pago para uso industrial en 5 años

ACTIVIDAD	PREDIOS	CAPACIDAD TOTAL AÑO	CAPACIDAD TOTAL 5 AÑOS
INDUSTRIAL	2.120	$ 4.922.505.359	$ 24.612.526.794

Fuente: Información Predial IGAC, Cálculos Consultoría

3.1.3.4 Capacidad de Pago Uso Financiero

Tomando como base el Grupo J671 del CIIU que define la actividad económica como "Actividades de servicios auxiliares de la intermediación financiera, excepto el establecimiento y gestión de planes de seguros, de pensiones y cesantías, calculamos los valores de ventas netas para el Sector.

Capacidad de pago uso financiero

GRUPO	EMPRESAS	VENTAS NETAS	VENTAS POR EMPRESA	V./MES EMPRESA
J671	457	$ 281.466.750.418	$ 615.900.986	$ 51.325.082

Fuente: Listado CIIU Bucaramanga 2009. Cámara de comercio Bucaramanga. Cálculos consultor

Para calcular la capacidad de pago mensual apropiamos el 0.5% del valor promedio de las Ventas Netas como aporte mensual para el pago de la contribución al proyecto por el Uso Financiero.

Capacidad de pago para uso financiero por año.

ACTIVIDAD	PREDIOS	0,5% PROMEDIO MENSUAL VENTAS NETAS	CAPACIDAD TOTAL AÑO
FINANCIERO	71	$ 256.625	$ 218.644.850

Fuente: Información Predial IGAC, Cálculos Consultoría

Máxima capacidad de pago para uso financiero en 5 años.

ACTIVIDAD	PREDIOS	CAPACIDAD TOTAL AÑO	CAPACIDAD TOTAL 5 AÑOS
FINANCIERO	71	$ 218.644.850	$ 1.093.224.249

Fuente: Información Predial IGAC, Cálculos Consultoría

3.1.3.5 Capacidad de Pago Uso Educación

Tomando como base el Grupo M del CIIU que define la actividad económica como "educación", calculamos los valores de ventas netas para el Sector.

Capacidad de pago uso educación

GRUPO	EM'PRESAS	VENTAS NETAS	VENTAS POR EMPRESA	V./MES EMPRESA
M	215	$ 14.710.979.472	$ 68.423.160	$ 5.701.930

Fuente: Listado CIIU Bucaramanga 2009. Cámara de comercio Bucaramanga. Cálculos consultor

Para calcular la capacidad de pago mensual apropiamos el 0.5% del valor de las Ventas Netas por mes como aporte para el pago de la contribución al proyecto por el Uso Educación.

Capacidad de pago para uso educación por año.

ACTIVIDAD	PREDIOS	0,5% PROMEDIO MENSUAL VENTAS NETAS	CAPACIDAD TOTAL AÑO
EDUCACION	30	$ 28.510	$ 10.263.474

Fuente: Información Predial IGAC, Cálculos Consultoría

Máxima capacidad de pago para uso educación en 5 años

ACTIVIDAD	PREDIOS	CAPACIDAD TOTAL AÑO	CAPACIDAD TOTAL 5 AÑOS
EDUCACION	30	$ 10.263.474	$ 51.317.370

Fuente: Información Predial IGAC, Cálculos Consultoría

3.1.3.6 Capacidad de pago Uso Lotes

Para realizar este cálculo tomamos como referencia el uso comercial y aplicamos los mismos aportes.

Capacidad de pago para uso lote por año.

ACTIVIDAD	PREDIOS	0,5% PROMEDIO MENSUAL VENTAS NETAS	CAPACIDAD TOTAL AÑO
LOTES	1.297	$ 74.537	$ 1.160.092.405

Fuente: Información Predial IGAC, Cálculos Consultoría

Máxima capacidad de pago para uso lote en 5 años.

ACTIVIDAD	PREDIOS	CAPACIDAD TOTAL AÑO	CAPACIDAD TOTAL 5 AÑOS
LOTES	1.297	$ 1.160.092.405	$ 5.800.462.024

Fuente: Información Predial IGAC, Cálculos Consultoría

3.1.4 Capacidad total de pago de la zona de citación.

Teniendo en cuenta los usos de la zona de citación, se muestra la capacidad de pago de cada uso al cabo de un año y de cinco años, además se muestra la totalidad de la capacidad de pago de la zona al cabo del mismo periodo.

Tabla Capacidad zona de citación

USO	CAPACIDAD TOTAL/AÑO	CAPACIDAD TOTAL 5 AÑOS
RESIDENCIAL	$ 23.707.167.216	$ 118.535.836.080
SERVICIOS	$ 6.116.543.672	$ 30.582.718.358
INDUSTRIAL	$ 4.922.505.359	$ 24.612.526.794
COMERCIAL	$ 17.644.674.533	$ 88.223.372.667
FINANCIERO	$ 218.644.850	$ 1.093.224.249
EDUCACION	$ 10.263.474	$ 51.317.370
LOTES	$ 1.160.092.405	$ 5.800.462.024
TOTAL	**$ 53.779.891.509**	**$ 268.899.457.543**

4. BENEFICIOS GENERADOS POR LOS PARQUES INTERSECCIONES VIALES

4.1 Generalidades

Para la distribución de las contribuciones de valorización por una obra o por un plan de obras, lo primero que debe establecerse es cuales son los beneficios específicos y determinantes que con su construcción recibirán los inmuebles que van a gravarse fiscalmente.

Definir conceptos claros y precisos sobre la estimación de ese beneficio y elegir medios de apreciación muy concretos, no es tarea fácil, dada la complejidad de los beneficios que se generan sobre los inmuebles y la cantidad de variables que influyen dependiendo del proyecto a ejecutar.

Los beneficios son diferentes y se extienden sobre áreas mayores o menores según la clase de obra, la necesidad que han de satisfacer o el servicio que han de prestar. Ahora bien al analizar los beneficios a la propiedad inmueble a causa de las obras de interés público, como se ha enunciado anteriormente, se puede afirmar, sin lugar a dudas que correlativamente a tales beneficios se produce siempre un mayor valor inmobiliario por las condiciones de utilización en que queda la tierra con la construcción de la obra y por la mayor demanda comercial que se crea sobre las propiedades mejoradas. Beneficio y valorización de la tierra, son inseparables. Si se dijera que hay beneficios que no implican un mayor valor de la tierra, habría que desconfiar de que esos beneficios sean reales y no simplemente teóricos.

Establecido un beneficio especifico y real a la propiedad inmobiliaria que se obtenga a causa de la construcción de una obra pública, corresponde determinar cuál es el mayor valor que dicho beneficio genera, pues este mayor valor de los predios es la medida cuantitativa del beneficio, expresada en términos monetarios, como ha de ser la contribución. Ese es precisamente el objeto de los estudios de beneficio que deben elaborarse como paso inicial del proceso técnico de distribución de las contribuciones de valorización, tanto respecto a una obra construida aisladamente y cuya influencia puede estar limitada a unos pocos predios, como respecto a un conjunto de obras que influyan sobre extensas áreas de desarrollo urbano o rural.

Con la construcción de obras de interés público, se generan diferentes tipos de beneficios que dependiendo del proyecto específico, se presentan con mayor o menor intensidad.

Es importante dentro del análisis de la plusvalía, entonces, el poder determinar en lo posible, la magnitud o porcentaje de influencia de la obra analizada, dentro de ese mayor valor adquirido, diferente al que puedan producir otro tipo de obras o cualquier otro factor

externo o exógeno al derivado de la construcción del proyecto, tales como la devaluación, inflación y fenómenos de mercadeo de la finca raíz.

4.2 LA PLUSVALIA

4.2.1 Definición de Plusvalía

Es el derecho que tienen las entidades territoriales de participar en los aumentos en el valor del suelo, generados por las decisiones de la Administración sobre clasificación, uso y posibilidad de una mayor edificación.[9]

(Artículo 82 Constitución Política).

Es decir, la Plusvalía es todo valor agregado que obtenga un predio o conjunto de predios, motivado por:

- La definición de nuevas normas de ocupación del territorio.
- La construcción de infraestructuras.
- Por el cambio de la normatividad existente en cualquier sector de la zona urbana, suburbana o rural, que puede convertirse en un valor efectivo para los propietarios.

La Plusvalía le permite a la Administración Municipal Compartir con los particulares el incremento en el precio del suelo generado por acciones urbanísticas del ente público, que en el pasado tenía como único beneficiario económico a los propietarios o poseedores de los predios.

4.2.2 La Tierra.

Sea cual fuere el método de distribución que haya de seguirse, se requiere determinar de manera precisa la base en la propiedad raíz que ha de tomarse para los cálculos de estimación del mayor valor que recibirán o han recibido los inmuebles a causa de la ejecución de la obra pública que los beneficia.

El criterio que debe considerase al distribuir las contribuciones de valorización es el terreno como hecho generador y se fundamenta en la afirmación de que solo el terreno se valoriza y que la construcción en sí misma no recibe valorización alguna por la obra que causa los gravámenes fiscales.

[9] Silva Herrera Jaime, “Experiencias de la aplicación de la plusvalía municipal en Colombia”. Semana de Geomática 2005 IGAC;. Técnico científico IGAC.

Como premisa inicial para la demostración de este hecho, ha de tenerse en cuenta que un inmueble edificado consta de dos elementos que, aunque complementarios, son de naturaleza distinta, a saber, el terreno y la construcción. Ningún avalúo que se efectué de un inmueble, si se elabora razonablemente, fija un valor global al terreno y a la construcción; los valores de estos dos elementos se estiman siempre por separado y sus fuentes de información vienen de conductos distintos y se sustentan en aspectos diferentes.

Para avaluar un terreno se estudia su ubicación, área, forma, uso potencial y precios de la tierra en valores unitarios en el sector en que se encuentra; para avaluar la construcción se analizan su calidad, materiales empleados, estado de conservación, funcionalidad, área construida y valor comercial de la construcción nueva por metros cuadrados, y a este valor se le descuenta el deterioro de la edificación en el transcurso del tiempo. En el avalúo de la edificación, el factor más determinante es la depreciación por tiempo de existencia sobre la base de la temporalidad de los elementos de construcción.

Del planteamiento anterior se concluye que, mientras que los terrenos tienen valores consolidados que no sufren depreciación con el tiempo, ni con los usos, sino que, por el contrario, gozan de capacidad acumulativa de las valorizaciones que obtuvieren por toda clase de conceptos, las construcciones son, por naturaleza, depreciables, y más depreciables aún a medida que se acelera el proceso urbano de renovación en edificaciones y se mejora la técnica de la construcción, la funcionalidad del diseño se adapta mejor a los nuevos usos y sistemas de vida y de trabajo y se embellecen las formas arquitectónicas. La parte de un inmueble en permanente proceso de depreciación, es decir, que vale menos cada día, no está en condiciones de recibir valorización por una obra, y si excepcionalmente la recibiera, esa valorización se neutralizaría en el curso de pocos años con la depreciación inevitable de la construcción, y desaparecerá la valorización obtenida. Más aun, a la postre desaparecerá también la construcción, pues su duración es limitada. Por el contrario, la tierra es permanente, y el paso del tiempo, envés de depreciarla, la valoriza. Así, el mayor valor que deriva de una obra pública que se ejecuta, no solamente lo conserva sino que tiende a aumentarlo.

Si se toma objetiva y aisladamente la construcción en una edificación, se tendrá que su valor será el mismo en cualquier parte donde se encuentre el edificio, ya sea al frente de una obra nueva o en otro lugar. Claro que la buena ubicación le da un valor superior a todo el inmueble, más rentabilidad y mejores condiciones de mercado, en caso de venta, pero lo que determina ese mayor valor es el terreno mismo por su situación, y no la construcción. La tierra ejerce sus efectos de calidad sobre el resto del inmueble, o sea, sobre la construcción dentro del conjunto inmobiliario.

Por eso, aunque pueda parecer que una construcción, fuera de su valor absoluto como grado de materiales e instalaciones, se beneficia a causa de una obra pública de mejoramiento a la propiedad raíz, ese beneficio de ubicación o usos se debería en su totalidad al lote de terreno en que se encuentra levantada.

Dentro de esas situaciones distintas de tierra y construcción, frente a la valorización que producen las obras publicas, ha de concluirse forzosamente que no recibiendo ninguna valorización la edificación en sí misma, no puede tenerse en cuenta para gravarla con contribuciones de valorización.

Para la definición de los valores iniciales de la tierra, para el Plan de Obras "BUCARAMANGA EMPRESA DE TODOS", se realizó la siguiente metodología, la cual permitió definir los precios base para la determinación de los beneficios del proyecto.

4.2.3 Valores comerciales de la tierra.

Para determinar los valores comerciales de la tierra se realizan avalúos, estos representan el valor del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir de contado respectivamente por una propiedad, de acuerdo a sus características generales, área, localización, actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

Para el proyecto en mención se realizaron estos avalúos, antes de la ejecución de la obra utilizando método del doble avalúo simple en parte de la zona para calcular la plusvalía generada por el proyecto, se buscaron las siguientes fuentes de información: 1) Avalúos por zonas homogéneas geoeconómicas; 2) Avalúos realizados por peritos para determinar los nuevos precios de las zonas homogéneas de la zona de influencia; 3) Mercado Inmobiliario de la zona.

4.2.4. Definiciones concernientes a las zonas homogéneas.

Una zona homogénea puede entenderse como un espacio que conserva características similares que permiten tipificar los diferentes aspectos físicos y el desarrollo actual y potencial de la misma. Estas pueden ser zonas homogéneas físicas o zonas homogéneas geoeconómicas.

4.2.5 Zona homogénea física.

Espacio geográfico con características similares en cuanto a suelos, pendientes y tipificación de la construcción servicios públicos, vías, topografía. Pueden ser rurales o urbanas.

4.2.6 Zona homogénea Geoeconómica

Es un espacio geográfico con características similares en cuanto a destinación económica valor del terreno y la construcción. Al igual que las zonas homogéneas físicas estas pueden ser urbanas o rurales, dada la zona de influencia del proyecto se tiene en cuenta que las zonas homogéneas geoeconómicas urbanas están clasificadas según su destinación económica tomando dos tipos de valores diferentes:
Teniendo en cuenta que los destinos económicos son:
1. Residencial
2. Comercial
3. Industrial
4. Institucional
5. Recreacional
6. Predios no edificados
7. Minero
8. Otros

El área Urbanizada: Comprende los predios con destino económico del 1 al 5.
El área no construida: Comprende los predios con destino económico del 6 al 8.

4.2.7 Avalúos por zonas homogéneas geoeconómicas

El Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" , avalúa los predios tanto urbanos como rurales, mediante la aplicación de la teoría de las zonas homogéneas geoeconómicas que clasifican las tierras según el uso, la topografía, el acceso, la existencia de servicios públicos etc., generando diferentes zonas de acuerdo con la similitud de características y dando un valor por metro cuadrado de terreno.

Con base en la información suministrada por la oficina de catastro se pudo establecer en cada uno sectores del Municipio de Bucaramanga los precios de la tierra para cada zona e igualmente para cada predio, obteniendo como resultado un valor por metro cuadrado para el año 2.009.

Estos valores fueron comparados con los precios actuales del mercado obtenidos a partir de avalúos practicados en la zona, concluyendo que son muchos más bajos los precios obtenidos del catastro y que se puede aplicar el concepto aceptado de que el avalúo comercial es 1.5 veces el avalúo catastral.

Sin embargo en el trabajo de campo se encontró que las zonas definidas para cada predio coincidían con las condiciones físicas y económicas del terreno, optando por utilizar esta metodología como herramienta para clasificar los predios de acuerdo a sus características físicas y económicas, y mantener su correlación con los precios de la tierra obtenidos del mercado.
La siguiente fue la información obtenida por Municipio y Zona, para el Municipio de Bucaramanga:[10]

Municipio: Bucaramanga Zona: Urbana

Zona	Valor M^2	Zona	Valor M^2	Zona	Valor M^2
1	630.000	14	189.000	27	18.900
2	567.000	15	173.250	28	15.750
3	504.000	16	157.500	29	13.860
4	441.000	17	141.750	30	12.600
5	409.500	18	126.000	31	7.560
6	378.000	19	113.400	32	4.725
7	346.500	20	94.500	33	3.150
8	315.000	21	78.750	34	2.205
9	283.500	22	75.600	35	1.260
10	252.000	23	63.000	36	693
11	236.250	24	47.250	37	221
12	220.500	25	31.500	38	158

[10] Listado de Tablas y Reglas, Municipio de Bucaramanga, INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI, Año 2009

13	204.750	26	22.050		

Fuente: IGAC. Año 2.009

4.2.8 Avalúos realizados por peritos para determinar los nuevos precios de las zonas homogéneas de la zona de influencia

Como parte del grupo de trabajo, correspondió al arquitecto Antonio José Díaz Ardila la ejecución de 120 avalúos especiales en diferentes sectores del Municipio de Bucaramanga con el fin de determinar los valores comerciales de la tierra y las características socioeconómicas de las mismas, para a partir de esta información tener una visión más clara de la situación y de la potencialidad el valor de los terrenos a considerar.

4.2.9 Mercado inmobiliario en la zona de citación.

A través de investigación de mercados en la zona, igualmente se pudo determinar precios actuales de la tierra. Se investigó durante un mes el mercado inmobiliario de la zona mediante la utilización de clasificados de venta de predios, y sobre la base de las últimas negociaciones practicadas en la zona, se tomaron valores para comparar datos con los avalúos practicados.

Además de esto se hizo un análisis comparativo de los valores comerciales obtenidos a partir de los avalúos que realizo el Arquitecto Antonio José Díaz Ardila en el Municipio de Bucaramanga y las cifras que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi manejo como valores catastrales por zona homogénea geoeconómica; criterio que como habíamos mencionado anteriormente se uso para la ejecución de dichos avalúos. Este análisis refleja una notoria diferencia entre el valor que por metro cuadrado se da a la tierra en cada una de las zonas reconocidas por el IGAC y el precio en el que se está realizando la compra y venta de estos predios.

Cabe anotar que en la siguiente tabla se mencionan los valores en que oscilan los precios comerciales en cada una de las zonas tanto para el sector urbano, con base en esto se calcula un valor comercial promedio para la misma excluyendo en el cálculo de este algunos avalúos de sectores que por sus características o que por el uso que se les ha dado presentan valores muy elevados o por el contrario muy bajos con respecto a los demás avalúos realizados en la zona.

Teniendo en cuenta los resultados de los valores comerciales podemos notar que sobrepasan claramente el valor catastral, razón por la cual resulta evidente la necesidad de calcular un indicador promedio que nos permita determinar en general el aumento que se da entre los dos precios. En la tabla se relacionan los multiplicadores obtenidos para cada una de las zonas, es decir el número de veces que el valor catastral se da en el valor comercial y el promedio total de estos excluyendo los valores que podrían generar guarismos muy altos, que distorsionen el valor promedio y se obtenga un resultado sesgado. Algunas zonas no presentan valores de avalúo por no pertenecer directamente a la zona de influencia o porque los sectores no resultaban representativos en cuanto a la afectación económica del proyecto.

Multiplicador

ZONA	V ZONA IGAC	VALOR COMERCIAL SEGÚN AVALUOS											PROMEDIO	MULTIPLICADOR
1	630.000	$ 2.500.000											$ 2.500.000	3,97
2	567.000	$ 2.000.000											$ 2.000.000	3,53
3	504.000	$ 1.500.000	$ 350.000										$ 925.000	1,84
4	441.000	$ 1.500.000	$ 1.200.000	$ 500.000									$ 1.066.667	2,42
5	409.500	$ 1.200.000											$ 1.200.000	2,93
6	378.000	$ 1.500.000	$ 1.200.000	$ 1.200.000									$ 1.300.000	3,44
7	346.500												$ 0	0,00
8	315.000	$ 1.200.000	$ 1.000.000	$ 1.000.000	$ 650.000	$ 600.000	$ 600.000	$ 600.000					$ 807.143	2,56
9	283.500	$ 950.000	$ 650.000	$ 750.000	$ 700.000	$ 650.000	$ 650.000	$ 600.000	$ 600.000				$ 693.750	2,45
10	252.000	$ 600.000	$ 400.000	$ 400.000	$ 350.000	$ 350.000							$ 420.000	1,67
11	236.250	$ 650.000	$ 300.000										$ 475.000	2,01
12	220.500	$ 650.000	$ 600.000	$ 450.000	$ 400.000	$ 600.000	$ 350.000						$ 508.333	2,31
13	204.750	$ 800.000	$ 450.000	$ 250.000									$ 500.000	2,44
14	189.000	$ 500.000	$ 450.000	$ 400.000	$ 400.000	$ 200.000							$ 390.000	2,06
15	173.250	$ 750.000	$ 700.000	$ 600.000	$ 600.000	$ 550.000	$ 450.000						$ 608.333	3,51
16	157.500	$ 750.000	$ 650.000	$ 600.000	$ 600.000	$ 450.000	$ 450.000	$ 450.000	$ 300.000	$ 400.000	$ 350.000		$ 500.000	3,17
17	141.750	$ 600.000	$ 500.000	$ 500.000	$ 450.000	$ 450.000	$ 400.000	$ 400.000	$ 350.000	$ 750.000			$ 488.889	3,45
18	126.000	$ 450.000	$ 450.000	$ 450.000	$ 450.000	$ 400.000	$ 400.000	$ 400.000	$ 500.000				$ 437.500	3,47
19	113.400	$ 550.000	$ 500.000	$ 400.000	$ 400.000	$ 350.000	$ 250.000	$ 350.000	$ 200.000				$ 375.000	3,31
20	94.500	$ 450.000	$ 450.000	$ 400.000	$ 400.000	$ 350.000	$ 350.000	$ 350.000	$ 350.000	$ 350.000	$ 300.000	$ 250.000	$ 363.636	3,85
21	78.750												$ 0	0,00
22	75.600	$ 350.000	$ 350.000	$ 200.000	$ 150.000								$ 262.500	3,47
23	63.000												$ 0	0,00
24	47.250	$ 350.000	$ 250.000										$ 300.000	6,35
25	31.500												$ 0	0,00
26	22.050												$ 0	0,00
27	18.900												$ 0	0,00
28	15.750												$ 0	0,00
29	13.860												$ 0	0,00
30	12.600												$ 0	0,00
31	7.560												$ 0	0,00
32	4.725												$ 0	0,00
33	3.150												$ 0	0,00
34	2.205												$ 0	0,00
35	1.260												$ 0	0,00
36	693												$ 0	0,00
37	221												$ 0	0,00
38	158												$ 0	0,00
								Multiplicador Promedio						**3,06**

Fuente: Datos IGAC, Elaboración Propia

Los valores resaltados corresponden a los avalúos que por condiciones particulares presentaban mayor variación frente al promedio del valor comercial de la zona.

Finalmente concluimos que el valor del multiplicador promedio para la zona de influencia del Plan vial Bucaramanga Competitiva para el mejoramiento de la movilidad " es aproximadamente **3.0** para el sector urbano**;** índice que nos sirve de referencia para actualizar de manera general los valores de los precios comerciales por zona geoeconómica a partir de los datos que maneja el IGAC.

Las siguientes son las nuevas tablas de valores de la tierra por zona geoeconómica luego de aplicar los índices anteriormente calculados y que servirá como base de cálculo del valor de la tierra sin tener en cuenta los proyectos:

Valores Comerciales IGAC, Multiplicador

ZONA	VALOR COMERCIAL (M2)	VALOR COMERCIAL(M2)
1	$ 630.000	$ 1.890.000
2	$ 567.000	$ 1.701.000
3	$ 504.000	$ 1.512.000
4	$ 441.000	$ 1.323.000
5	$ 409.500	$ 1.228.500
6	$ 378.000	$ 1.134.000
7	$ 346.500	$ 1.039.500
8	$ 315.000	$ 945.000
9	$ 283.500	$ 850.500
10	$ 252.000	$ 756.000
11	$ 236.250	$ 708.750
12	$ 220.500	$ 661.500
13	$ 204.750	$ 614.250
14	$ 189.000	$ 567.000
15	$ 173.250	$ 519.750
16	$ 157.500	$ 472.500
17	$ 141.750	$ 425.250
18	$ 126.000	$ 378.000
19	$ 113.400	$ 340.200
20	$ 94.500	$ 283.500
21	$ 78.750	$ 236.250
22	$ 75.600	$ 226.800
23	$ 63.000	$ 189.000
24	$ 47.250	$ 141.750
25	$ 31.500	$ 94.500
26	$ 22.050	$ 66.150
27	$ 18.900	$ 56.700
28	$ 15.750	$ 47.250
29	$ 13.860	$ 41.580
30	$ 12.600	$ 37.800
31	$ 7.560	$ 22.680
32	$ 4.725	$ 14.175
33	$ 3.150	$ 9.450
34	$ 2.205	$ 6.615
35	$ 1.260	$ 3.780
36	$ 693	$ 2.079
37	$ 221	$ 663
38	$ 158	$ 474

Fuente: IGAC año 2009, Cálculos Consultor

4.3 CALCULO DE LA PLUSVALIA GENERADA POR LOS PROYECTOS

4.3.1 Antecedentes

En Bucaramanga se ha utilizado el sistema de valorización desde la década del sesenta. Buena parte de las obras viales de la meseta y también en la zona metropolitana, han sido financiadas por este sistema. Algunas de ellas con financiación total de recursos de valorización y otras, las efectuadas en los últimos cinco años, como un apalancamiento adicional de recursos. En la actualidad el Área Metropolitana viene cobrando la ampliación del Tercer Carril para las obras de METROLINEA y planea varias obras viales más de primera importancia. Igualmente el Municipio de Floridablanca tiene un programa similar.

4.3.2 Metodología

De la simplicidad que inicialmente se utilizó para cobro, que en la práctica se limitaba a medir las distancias de la obra a los predios afectados y proporcionalmente por áreas, hoy las exigencias y conocimientos de economía urbana obligan a utilizar métodos más rigurosos y comprobables, que permitan legalmente demostrarle a los propietarios, a la comunidad y a los concejos municipales y a las juntas que aprueban estos cobros, la equidad de esta contribución.

Analizando cada uno de los métodos expuestos, para obtener el mayor valor adquirido por los predios por el mayor valor o plusvalía generada por el Plan vial Bucaramanga Competitiva para el mejoramiento de la movilidad, el Grupo Asesor de Profesionales del Proyecto consideró conveniente emplear el método de doble avalúo simple.

Este sistema podemos resumirlo de manera básica, en seleccionar previamente unos predios muestra, número suficientemente representativo, a los cuales se les hace un AVALÚO COMERCIAL para establecer a la fecha, enero 2010, su VALOR COMERCIAL.

Estos valores, que se toman sólo para el suelo urbano, sin incluir características de construcciones o formas particulares de cada uno, que denominamos para este estudio “lote tipo” de la zona, se les define su valor para poder elaborar los planos de zonas homogéneas que denominamos en este estudio “PLANO DE ISOPRECIOS ANTES DE LA OBRA”.

Analizando el impacto que tiene el desarrollo o construcción de estas obras viales, se hacen unas hipótesis de diferentes criterios de beneficio para calificar en cada zona, el grado de beneficio o la valorización que le generará la obra. Con base en estas calificaciones se le da un puntaje de valorización para establecer la hipótesis del beneficio y se definen los

"PLANOS DE ISOPRECIOS DESPUÉS DE LA OBRA" y la diferencia entre estas dos cifras será el "PLANO DE LA ISOVALORIZACIÓN".

Este método, que ya ha sido utilizado en muchas obras anteriores y que se ha ido perfeccionando con informaciones más completas y verificables, que permitan un mayor nivel de precisión, nos permite establecer los valores de la tierra sin considerar el proyecto, descomponiendo los elementos que conforman su valor, para mediante un proceso de simulación de las mejoras urbanas que tienen los diferentes sectores, valorar el incremento de los precios de los predios o incremento por valorización.

De acuerdo con los diferentes métodos para el cálculo del beneficio, se define como el más claro y confiable el método del doble avalúo simple, en cada parte de las zonas beneficiadas. Para establecer los avalúos, aplicando la metodología de "comparación o de mercado" y utilizando los componentes del valor de la tierra como el valor intrínseco del suelo, con base en las zonas homogéneas geoeconómica predominantes en los municipios; la productividad y/o densificación actual; su uso actual regular y no esporádico por temporada o moda de comercio local o nacional; la incidencia de la construcción del nuevo proyecto sobre la mejoría de acceso y la posible demanda de la compra de predios; se analizará el posible aumento de cada componente, en forma porcentual, referente a la incidencia particular que tenga el proyecto durante los cinco años posterior a la terminación de las obras.

4.3.3 Componentes del precio actual de la tierra.

De acuerdo con los criterios comúnmente aceptados en estos estudios, para la elaboración de los avalúos urbanos, en el VALOR DE LA TIERRA de una propiedad inciden varios factores: El lote, suelo urbano o la tierra, que depende de características naturales, tales como topografía, tipo de suelo (características de estructura de los suelos), estas determinan también las limitaciones que la norma determina como son las zonas de reserva, pendientes o taludes que no pueden desarrollarse, zonas inestables y erosiones, pedregales, etc.), que impide su utilización como suelo urbano desarrollable.

Sobre el suelo urbano, existen factores muy determinantes en su precio como son la infraestructura vial, la infraestructura de servicios, y principalmente su uso actual y potencial, que lo determinan hoy los Planes de Ordenamiento Territorial POT en el uso potencial. Otros factores que no determina la norma, los limita el mercado y cuando este es positivo genera una alta demanda que facilita su comercialización y eleva los precios.

En el caso específico que nos corresponde analizar en este Estudio, está los componentes básicos del valor de la tierra de la zona de influencia inmediata y mediata de cada uno de los proyectos que conforman el "Plan vial Bucaramanga Competitiva para el mejoramiento

de la movilidad" que son zonas muy consolidadas, tradicionales y varias de ellas en proceso de transformación, que seguramente acelerará sus procesos de renovación urbana, con el impulso y valorización que les genera estos proyectos.

Como una hipótesis de la distribución del valor del suelo urbano, en proporción con los factores que determinan su valor, se establecen los siguientes porcentajes, que pueden tener algunas variaciones menores de acuerdo con los usos actuales y potenciales pero que reflejan la incidencia de diferentes factores en el valor total de un terreno urbano.

Componente del valor de la tierra

COMPONENTE DEL VALOR	%
Valor intrínseco de la tierra	10,00%
Infraestructura Vial	20,00%
Usos Actuales y potenciales	25,00%
Servicios Públicos	20,00%
Topografía	10,00%
Grado de comercialización y entorno	15,00%
Total	100,00%

Fuente: Elaboración Propia

4.3.3.1 Infraestructura Vial

La infraestructura vial actual, corresponde al nivel de servicio que ya tiene la zona de citación de los proyectos y los beneficios que le generarán las nuevas obras proyectadas. Tiene relación con el mayor valor que se generaran en los predios como consecuencia del mejoramiento de las condiciones viales del sector. Este beneficio se presenta en grado diferente dependiendo del nivel de utilización que se dé en cada una de las zonas de beneficio, por cuanto para algunos zonas la utilización de la vía es permanente y de cierta manera, de paso obligado para tener acceso o salida de su territorio. Mientras que para otras zonas, sólo representa una vía alterna de comunicación hacia otros sectores. Las propiedades que dan frente a una nueva obra recibirán los mayores beneficios, y el beneficio decrecerá a medida que los inmuebles se encuentren más alejados.

4.3.3.2 Usos Actuales y Potenciales.

Los usos actuales y los que se podrán dar en el futuro para hacer mas más lucrativos los inmuebles beneficiados por una obra, son elementos de juicio que desempeñan un papel preponderante, porque son altamente representativos de los distintos beneficios inmobiliarios que la obra pueda producir.

Se complementa este tema con las expectativas de un redesarrollo que conlleva este tipo de obras en la zona directa de citación, hechos que permiten una comercialización mayor y más acelerada de los terrenos existentes dentro de la zona, es decir se presenta una mayor demanda por los predios y por ende, un mayor valor de venta o arrendamiento de ellos.

Es de suponer que la construcción de los proyectos que hacen parte del Plan vial Bucaramanga Competitiva para el mejoramiento de la movilidad, genera un nuevo entorno y por tanto estos factores van a sufrir modificaciones en cuanto a su ponderación, generando incrementos en los precios de la tierra.

4.3.3.3 Incremento del componente del precio futuro debido a los proyectos.

Los análisis de beneficios y estudios del mayor valor que una obra pública ha producido o va a producir a los terrenos situados en una zona de citación, porque en el fondo de toda distribución de contribuciones de valorización, sea cual fuere el método que se aplique, hay un proceso de dos valores de los terrenos que van a gravarse; el valor para antes de ejecutada la obra y el valor para después de construida.

De la comparación entre estas cifras surge el mayor valor a causa de la obra. Y resumiendo se tiene, que el futuro económico del área en que se encuentre un inmueble es el mayor determinante de su valor, de tal manera que las condiciones futuras de los inmuebles, y especialmente su nueva infraestructura vial, sus usos y grado de comercialización, estarán bajo la influencia de la obra pública que causa el beneficio, darán lugar al mayor valor resultante, calculados los factores en un pronóstico prudente, con criterios de mercado de la propiedad raíz. El proceso de estimación de valores para una distribución puede seguirse como un programa de valoración en masa, calculando los aumentos de valor por sectores de propiedades, lo cual se logra utilizando factores o coeficiente de beneficio.

Los pasos del proceso de distribución pueden ser más o menos similares, pues es parte de la definición del problema, que en este caso es la determinación de la clase de beneficios que la obra genera a la propiedad inmobiliaria, se sigue con la obtención, procesamiento y relación de la información, tendiente a calcular los mayores valores que ha de producir la obra en un tiempo futuro limitado, en forma prudente, para concluir en la definición del mayor valor en cifras que sirvan de base en los cálculos, con la finalidad de poder apreciar lo acertado y correcto de los resultados de la distribución.

Es bien sabido que la realización de obras públicas no tiene un efecto directo e inmediato sobre un mayor precio de la tierra, es realmente un beneficio adicional que puede capitalizarse en un período corto de tiempo.

Es indudable que los proyectos del "Plan vial Bucaramanga Competitiva para el mejoramiento de la movilidad" tienen incidencia sobre el valor de los predios de su zona de citación, incrementando el componente básico de su valor que tenga relación con el proyecto. Este incremento o beneficio es diferencial y distinto para cada zona considerada.

4.3.4 Incremento del componente del precio futuro debido a la ejecución del Parque Intercambiador Vial Mesón de los Búcaros

4.3.4.1Precio futuro Parque Intercambiador Vial Mesón de los Búcaros

Realizándose un análisis de los factores determinantes del precio de la tierra antes de las obras proyectadas, se destacan como elementos que generan un mayor valor de la tierra, por efecto de la construcción del intercambiador vial entre otros los siguientes: Mejoramiento de la infraestructura vial, por tratarse de una intersección en tres niveles, en la que se combina una glorieta ovalada de gran tamaño, cuyo radio mayor es de cien (100) metros y su radio menor, de ochenta (80) metros, que permite la totalidad de los giros necesarios; además los flujos con mayor volumen de tránsito, como la conexión Puerta del Sol – UIS y Puerta del Sol – Boulevar Bolívar, se solucionan por un primer paso deprimido en forma de "Y"; mientras que la Avenida Quedada Seca, en el sentido Vía Cúcuta – Centro de la Ciudad (oriente a occidente) se deprime a un segundo nivel; de esta manera cada una de las vías que se cruzan en este sitio, tendrá vías paralelas de servicio, que se conectarán con la glorieta, una solución óptima que permite de manera expedita, cualquier giro.

Igualmente la intervención del espacio público por la construcción de aproximadamente seis mil cuatrocientos (6.400) metros cuadrados de parque, le darán a la zona un sustancial mejorando el espacio público circundante. Serán nuevas plazoletas, mejoras y más cómodos andenes y un manejo agradable y funcional de los pasos peatonales, que recogerán los flujos más importantes, para de esa manera facilitar la movilidad peatonal por el sector.

Además se enriquecerá la zona con elementos distintivos de encuentro social y lúdico, como un teatro al aire libre en forma de óvalo, locales comerciales, zonas húmedas, arborización distintiva, mobiliario particular y pasos peatonales protegidos para el acceso a este espacio, que mejora ostensiblemente el sector, volviéndolo más atractiva para la inversión y para la vivienda, hechos que aumentarán su grado de comercialización y desde luego el valor comercial de los mismos.

Para el foco de valorización de este proyecto, se determino como valor de la tierra, mediante avaluó practicado por el especialista en avalúos la suma un millón de pesos por

metro cuadrado, cifra que sirve de base para el cálculo de la plusvalía en el foco de valorización.

Foco valorización Intercambiador Mesón de los Búcaros

Valor metro	**$ 1.000.000**				
FOCO DE VALORIZACION	**composición actual**		**Beneficio**	**situación con proyecto**	
COMPONENTE DEL VALOR	**%**	**Valor /Metro**	**%**	**Valor /Metro**	**%**
Valor intrínseco de la tierra	10,00%	$ 100.000	0,00%	$ 100.000	9,35%
Infraestructura Vial	20,00%	$ 200.000	4,00%	$ 240.000	22,43%
Usos Actuales y potenciales	25,00%	$ 250.000	0,00%	$ 250.000	23,36%
Servicios Públicos	20,00%	$ 200.000	0,00%	$ 200.000	18,69%
Topografía	10,00%	$ 100.000	0,00%	$ 100.000	9,35%
Grado de comercialización y entorno	15,00%	$ 150.000	3,00%	$ 180.000	16,82%
Total	100,00%	$ 1.000.000	7,00%	$ 1.070.000	100,00%
			Plusvalía	107,00%	

Fuente: Elaboración Consultoría

e) El valor intrínseco del suelo permanece igual.

f) La incidencia de la construcción del intercambiador MESON DE LOS BUCAROS en la infraestructura vial actual de la zona, se refleja en el mejoramiento de las condiciones de acceso desde y hasta los centros de consumo reduciendo los tiempos de desplazamiento, buenas características técnicas, asegurando bajos conflictos viales y dando una mayor fluidez del tráfico automotor por la zona, disminución de los costos de operación y generación de un reordenamiento urbanístico que le dará una mejor utilización al espacio público para uso vehicular y peatonal. Por estos beneficios la composición del precio de la tierra por infraestructura vial se incremento en un 4%.

g) El uso actual del suelo no se incrementó, por cuanto que el proyecto en si no genera grandes cambios de uso, pues el POT considera para la zona directa de beneficio usos Dotacional Tipo 2 y Comercial Tipo 1. El incremento se debe realmente es a la consolidación de estos usos y la posibilidad futura de cambiar la densidad de la zona.

h) La demanda y comercialización (venta y arriendo) de predios se incremento en un 3%, pues la construcción del intercambiador permitirá rápidos y grandes desplazamientos vehiculares desde y hasta la zona, y la intervención del espacio público (Plazoletas, teatro, locales comérciales etc.), aumentaran la demanda de vivienda en el sector y por ende facilidad en su comercialización.

4.3.4.2 Determinación del incremento del valor de la tierra debido al Parque Intercambiador Mesón de los Búcaros

Con base en los incrementos de cada componente del precio actual de la tierra, la determinación de zonas de beneficio de acuerdo al grado de absorción de los mismos (Ver plano de Zonas de Beneficio) en forma individual y caracterizada por la situación actual de cada zona con respecto a la localización del proyecto, los avalúos comerciales actuales, se obtienen los posibles nuevos valores de la tierra gracias a la incidencia directa del proyecto, cuya diferencia o incremento con el precio "Sin Proyecto" corresponde a la PLUSVALÍA esperada por la construcción del **Intercambiador vial "MESÓN DE LOS BÚCAROS".**

Analizadas las obras a ejecutar, se tomo como la zona donde se capitalizaran los mayores beneficios (2 Zonas de Beneficio Directo) por la ejecución del proyecto, que corresponde a las zonas colindantes con las obras. A partir de esta zona también llamada "Foco de Valorización", mediante análisis del nivel de utilización del proyecto y de beneficios adicionales ya tratados, se determinaron 4 Zonas de Beneficio Reflejo, cuyo porcentaje de beneficio es homogéneo para toda la zona y disminuye en la medida que se alejan del proyecto y se tiende a cero cuando se vuelve indiferente su utilización como solución vial.

A partir del "Foco de Valorización", se determinan zonas a diferentes distancias, que disminuirán el valor del beneficio unitario, en función de la distancia, es decir a mayor distancia del foco menor beneficio por metro cuadrado, lo que se puede traducir en una curva descendiente de la forma $B = a\ e^{bx}$ donde B representa el beneficio, a y b son constantes, x, representa la distancia, e = constante en base 10.

El plano de Zonas de Beneficios anexo, muestra las diferentes Zonas, que cubren la distancia total de la zona de citación, desde el foco de valorización, hasta el punto más distante, que es aproximadamente 1.3 kilómetros, donde los valores de plusvalía, tienden a cero.

A partir de la formula anterior evaluamos para los diferentes valores de x (distancia desde el foco de valorización hasta el centro de cada franja), los valores B (beneficio), que al multiplicarlos por su avalúo comercial y por el área de cada predio obtenemos el beneficio total de la zona de citación en pesos.

Tomando como base el beneficio calculado en el foco de Valorización, que se calculo en el 7% del valor comercial de la tierra en la zona de beneficio directa, que para la curva representa el valor de (a) y buscamos un curva con tendencia igual a cero para "x"

mayor de mil trescientos metros (1.300 mts), frontera más lejana hasta donde se percibe algún beneficio.

Después de realizar los análisis matemáticos correspondientes se encontró que la curva que más se ajusta a estos requerimientos, es la siguiente:

$B = 7\, e^{-0.00108\, X}$

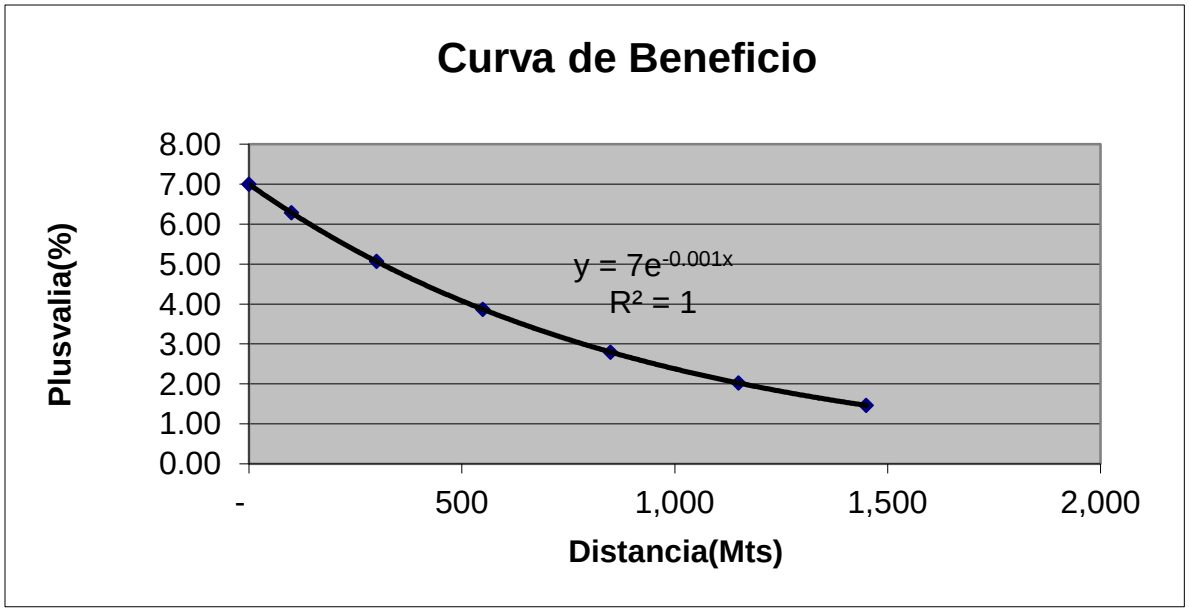
Donde:

Para X = 0 metros B = 7 (valor máximo de plusvalía)

Para X > 1.300 metros B = tiende a cero (Valor mínimo)

Para calcular los diferentes valores de "B", reemplazamos en la formula los diferentes valores de "x", obteniendo los diferentes valores de plusvalía para las diferentes zonas, valores que se pueden apreciar en la gráfica exponencial negativa con tendencia a cero para valores superiores a 1.300 metros.

Curva de Beneficio Proyecto Mesón de los Búcaros



Fuente: Cálculos Consultoría

Teniendo en cuenta la anterior curva se obtuvieron los siguientes porcentajes de plusvalía para cada zona de acuerdo a la distancia al eje de proyecto.

Zonas de plusvalía Mesón de los Búcaros

ZONA	PLUSVALÍA (%)
Foco	7
1ª Zona Directa	6,28
2ª Zona Directa	5,06
1ª Zona Refleja	3,86
2ª Zona Refleja	2,8
3ª Zona Refleja	2,02
4ª Zona Refleja	1,46

Fuente: Elaboración Consultoría

Para obtener el cálculo de la plusvalía total de proyecto, determinamos el beneficio de cada predio de acuerdo al porcentaje a aplicar en cada zona, a partir de su área de terreno y el avalúo comercial por metro cuadrado de acuerdo al siguiente cuadro.

Calculo De La Plusvalía Generada Por La Construcción Del Intercambiador Vial "MESÓN DE LOS BÚCAROS".

Zona	F. Plusvalía	Predios	Avaluó Comercial (Sin Proyecto)	Avaluó (Con Proyecto)	Plusvalía
1.D	6,28	228	39.712.963.500	42.206.947.562	2.493.984.062
2.D	5,06	2.298	141.235.589.250	148.382.073.276	7.146.484.026
1.R	3,86	7.252	443.102.665.950	460.206.313.668	17.103.647.718
2.R	2,80	10.006	584.870.328.000	601.246.696.830	16.376.368.830
3.R	2,02	13.259	739.150.243.650	754.081.058.654	14.930.815.004
4.R	1,46	10.368	609.950.287.044	618.855.578.664	8.905.291.620
Totales		43.411	2.558.022.077.394	2.624.978.668.654	66.956.591.260

Fuente: Cálculos Consultoría

4.3.5 Incremento del componente del precio futuro debido a la ejecución del Parque Intercambiador Vial Neomundo

4.3.5.1 Precio futuro Parque Intercambiador Vial Neomundo

Realizándose un análisis de los factores determinantes del precio de la tierra como está actualmente sin proyecto, se destacan como elementos que generan un mayor valor de la

tierra, por efecto de la construcción del Intercambiador Vial de Neomundo, entre otros los siguientes:

d) Mejoramiento de la infraestructura vial.
e) Potenciales cambios de uso, por densificación en la zona directa de influencia.
f) Incremento en la demanda de predios y mejoramiento del entorno (grado de comercialización). Es importante en el momento de realizar la distribución y cálculo de la plusvalía individual de los predios de la zona de influencia, analizar los predios (lotes sin desarrollo) ubicados a lado y lado de la vía por cuanto van a tener un beneficio adicional como lo es la disminución del costo en las obras de urbanismo en futuros proyectos.

La siguiente es la nueva composición de ponderación de factores para determinar el precio de la tierra. Luego de tener en cuenta los factores antes mencionados, tomamos como referencia que el precio de la tierra en el foco de valorización para el lote tipo, que es en promedio de $700.000/m^2 como valor máximo. Para determinar la plusvalía generada por el proyecto en este sector de máxima valorización, determinamos los cambios porcentuales en la composición de la tierra de una manera prudente para los factores antes analizados y obtenemos la nueva composición y el nuevo valor de la tierra ahora con proyecto así:

Foco valorización Intercambiador Neomundo

Valor metro		**$ 700.000**			
FOCO DE VALORIZACION	**composición actual**		**Beneficio**	**situación con proyecto**	
COMPONENTE DEL VALOR	**%**	**Valor /Metro**	**%**	**Valor /Metro**	**%**
Valor intrínseco de la tierra	10,00%	$ 70.000	0,00%	$ 70.000	9,35%
Infraestructura Vial	20,00%	$ 140.000	4,00%	$ 168.000	22,43%
Usos Actuales y potenciales	25,00%	$ 175.000	0,00%	$ 175.000	23,36%
Servicios Públicos	20,00%	$ 140.000	0,00%	$ 140.000	18,69%
Topografía	10,00%	$ 70.000	0,00%	$ 70.000	9,35%
Grado de comercialización y entorno	15,00%	$ 105.000	3,00%	$ 126.000	16,82%
Total	100,00%	$ 700.000	7,00%	$ 749.000	100,00%
			Plusvalía	107,00%	

Fuente: Cálculos Consultoría

e) El valor intrínseco del suelo permanece igual.

f) La incidencia de la construcción del intercambiador Neomundo en la infraestructura vial actual de la zona, se refleja en el mejoramiento de las condiciones de acceso desde y hasta los centros de consumo reduciendo los tiempos de desplazamiento, posibilidad de una vía alterna y rápida de entrada y salida al sur de la ciudad, de buenas características técnicas, asegurando bajos conflictos viales y dando una mayor fluidez del tráfico automotor por la zona, disminución de los costos de operación y generación de un reordenamiento urbanístico que le dará una mejor utilización al espacio público para uso vehicular y peatonal. Por estos beneficios la composición del precio de la tierra por infraestructura vial se incremento en un 4%.

g) El uso actual del suelo no se incrementó, ya que el proyecto en si no genera grandes cambios de uso pues el POT considera para la zona directa de beneficio usos Residenciales y Múltiples Tipo I. El incremento se debe realmente es a la consolidación de estos usos y la posibilidad futura de cambiar la densidad de la zona. Es importante tener en cuenta al momento de distribuir y asignar plusvalías individuales analizar los predios no consolidados (lotes) aledaños a las vías a ejecutar pues allí se generan beneficios por disminución de costos de urbanismo. Para este análisis no se considero el incremento por los cambios de uso y disminución por costos de urbanismo ya que se debe aplicar de manera puntual al momento de realizar la distribución de contribuciones.

h) La demanda y comercialización (venta y arriendo) de predios se incremento en un 3%, pues la construcción del intercambiador permitirá rápidos y grandes desplazamientos vehiculares desde y hasta la zona, aumentando la demanda de vivienda en el sector y por ende facilidad en su comercialización.

4.3.5.2 Determinación del incremento del valor de la tierra debido al proyecto de construcción del intercambiador Vial “NEOMUNDO”

Con base en los incrementos de cada componente del precio actual de la tierra, la determinación de zonas de beneficio de acuerdo al grado de absorción de los mismos (Ver plano de Zonas de Beneficio) en forma individual y caracterizada por la situación actual de cada zona con respecto a la localización del proyecto, los avalúos comerciales actuales, se obtienen los posibles nuevos valores de la tierra gracias a la incidencia directa del proyecto, cuya diferencia o incremento con el precio “Sin Proyecto” corresponde a la PLUSVALÍA esperada por la construcción del **Intercambiador vial “NEOMUNDO”.**

Analizadas las obras a ejecutar, se tomo como la zona donde se capitalizaran los mayores beneficios (2 Zonas de Beneficio Directo) por la ejecución del proyecto, que

corresponde a las zonas colindantes con las obras. A partir de esta zona también llamada "Foco de Valorización", mediante análisis del nivel de utilización del proyecto y de beneficios adicionales ya tratados, se determinaron (6 Zonas de Beneficio Reflejo, cuyo porcentaje de beneficio es homogéneo para toda la zona y disminuye en la medida que se alejan del proyecto y se tiende a cero cuando se vuelve indiferente su utilización como solución vial.

A partir del "Foco de Valorización", se determinan zonas a diferentes distancias, que disminuirán el valor del beneficio unitario, en función de la distancia, es decir a mayor distancia del foco menor beneficio por metro cuadrado, lo que se puede traducir en una curva descendiente de la forma $B = a\ e^{bx}$ donde B representa el beneficio, a y b son constantes, x, representa la distancia, e = constante en base 10.

El plano de Zonas de Beneficios anexo, muestra las diferentes Zonas, que cubren la distancia total de la zona de citación, desde el foco de valorización, hasta el punto más distante, que es aproximadamente 2.2 kilómetros, donde los valores de plusvalía, tienden a cero.

A partir de la formula anterior evaluamos para los diferentes valores de x (distancia desde el foco de valorización hasta el centro de cada franja), los valores B (beneficio), que al multiplicarlos por su avalúo comercial y por el área de cada predio obtenemos el beneficio total de la zona de citación en pesos.

Tomando como base el beneficio calculado en el foco de Valorización, que se calculo en el 5% del valor comercial de la tierra en la zona de beneficio directa, que para la curva representa el valor de (a) y buscamos un curva con tendencia igual a cero para "x" mayor de dos mil doscientos metros (2.200 mts), frontera más lejana hasta donde se percibe algún beneficio.

Después de realizar los análisis matemáticos correspondientes se encontró que la curva que más se ajusta a estos requerimientos, es la siguiente:

$B = 7\ e^{-0.00108\ X}$

Donde:

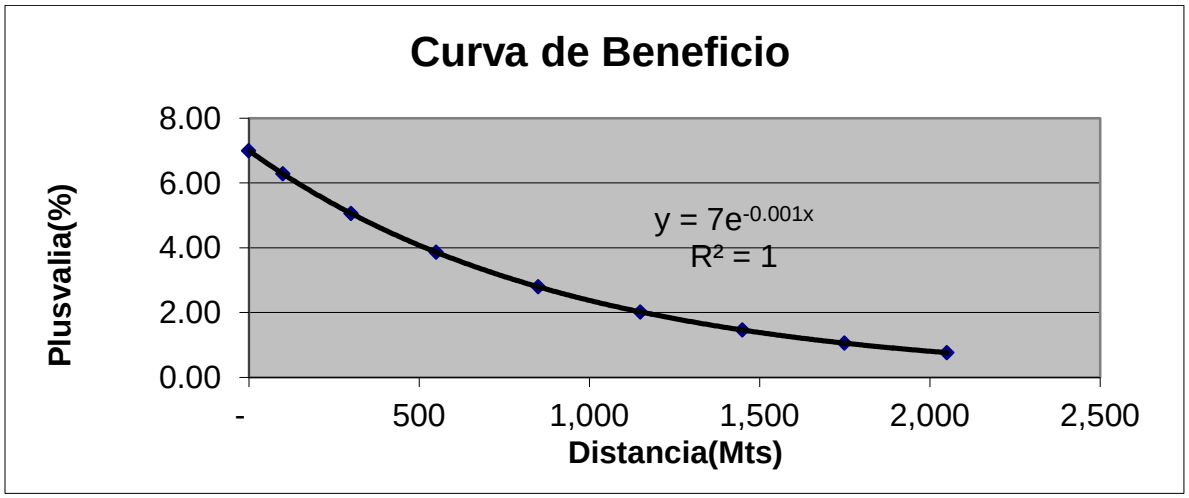
Para X = 0 metros a = 7 (valor máximo de plusvalía)

Para X > 2.200 metros B = tiende a cero (Valor mínimo)

Para calcular los diferentes valores de "B", reemplazamos en la formula los diferentes valores de "x", obteniendo los diferentes valores de plusvalía para las diferentes zonas,

valores que se pueden apreciar en la gráfica exponencial negativa con tendencia a cero para valores superiores a 2.200 metros.

Curva de Beneficio Proyecto Neomundo



Fuente: Cálculos Consultoría

Teniendo en cuenta la anterior curva se obtuvieron los siguientes porcentajes de plusvalía para cada zona de acuerdo a la distancia al eje de proyecto.

Zonas de plusvalía Neomundo

ZONA	PLUSVALÍA (%)
Foco	7
1ª Zona Directa	6,28
2ª Zona Directa	5,06
1ª Zona Refleja	3,86
2ª Zona Refleja	2,8
3ª Zona Refleja	2,02
4ª Zona Refleja	1,46
5ª Zona Refleja	1,06
6ª Zona Refleja	0,76

Fuente: Cálculos Consultoría

Para obtener el cálculo de la plusvalía total de proyecto, determinamos el beneficio de cada predio de acuerdo al porcentaje a aplicar en cada zona, a partir de su área de terreno y el avalúo comercial por metro cuadrado de acuerdo al siguiente cuadro.

Calculo De La Plusvalía Generada Por La Construcción Del Intercambiador Vial "NEOMUNDO".

Zona	F. Plusvalía	Predios	Avaluó Comercial (Sin Proyecto)	Avaluó (Con Proyecto)	Plusvalía
1.D	6,28	975	84.352.496.445	89.649.839.045	5.297.342.600
2.D	5,06	516	8.151.720.633	8.564.195.338	412.474.705
1.R	3,86	4.110	230.619.384.198	239.521.237.571	8.901.853.373
2.R	2,80	5.354	308.439.663.021	317.076.001.429	8.636.338.408
3.R	2,02	5.507	429.072.468.678	437.739.666.479	8.667.197.801
4.R	1,46	7.828	515.441.027.163	522.966.396.256	7.525.369.093
5.R	1,06	4.163	238.237.303.689	240.762.566.749	2.525.263.060
6.R	0,76	4.753	216.418.728.018	218.063.525.165	1.644.797.147
Totales		33.206	2.030.732.791.845	2.074.343.428.032	43.610.636.187

Fuente: Cálculos Consultoría

4.3.6 Incremento del componente del precio futuro debido a la ejecución del proyecto Parque Intercambiador Vial Quebradaseca Carrera 15

4.3.6.1Precio futuro Parque Intercambiador Vial Quebradaseca Carrera 15

Realizándose un análisis de los factores determinantes del precio de la tierra sin proyecto, se destacan como elementos que generan un mayor valor de la tierra por efecto de la construcción del Intercambiador Vial de AV QUEBRADASECA-DIAGONAL 15, entre otros los siguientes: Mejoramiento de la infraestructura vial, potenciales cambios de uso por densificación en la zona directa de influencia e incremento en la demanda de predios y mejoramiento del entorno (grado de comercialización). Es importante en el momento de realizar la distribución y cálculo de la plusvalía individual de los predios de la zona de influencia, analizar los predios (lotes sin desarrollo) ubicados a lado y lado de la vía por cuanto van a tener un beneficio adicional como lo es la disminución del costo en las obras de urbanismo en futuros proyectos.

La siguiente es la nueva composición de ponderación de factores para determinar el precio de la tierra, luego de tener en cuenta los factores antes mencionados, tomamos como referencia que el precio de la tierra en el foco de valorización para el lote tipo, que es en

promedio de $800.000/m^2 como valor máximo. Para determinar la plusvalía generada por el proyecto en este sector de máxima valorización, determinamos los cambios porcentuales en la composición de la tierra de una manera prudente para los factores antes analizados y obtenemos la nueva composición y el nuevo valor de la tierra ahora con proyecto así:

Foco valorización Intercambiador Vial Avenida quebrada seca –Diagonal 15

Valor metro		**$ 800.000**			
FOCO DE VALORIZACION	**composición actual**		**Beneficio**	**situación con proyecto**	
COMPONENTE DEL VALOR	**%**	**Valor /Metro**	**%**	**Valor /Metro**	**%**
Valor intrínseco de la tierra	10,00%	$ 80.000	0,00%	$ 80.000	9,35%
Infraestructura Vial	20,00%	$ 160.000	3,00%	$ 184.000	21,50%
Usos Actuales y potenciales	25,00%	$ 200.000	0,00%	$ 200.000	23,36%
Servicios Públicos	20,00%	$ 160.000	0,00%	$ 160.000	18,69%
Topografía	10,00%	$ 80.000	0,00%	$ 80.000	9,35%
Grado de comercialización y entorno	15,00%	$ 120.000	4,00%	$ 152.000	17,76%
Total	100,00%	$ 800.000	7,00%	$ 856.000	100,00%
			Plusvalía	107,00%	

Fuente: Cálculos Consultoría

El valor intrínseco del suelo permanece igual.

d) La incidencia de la construcción del intercambiador AVENIDA QUEBRADASECA –K 15 en la infraestructura vial actual de la zona, se refleja en el mejoramiento de las condiciones de acceso desde y hasta los centros de consumo reduciendo los tiempos de desplazamiento, buenas características técnicas, asegurando bajos conflictos viales y dando una mayor fluidez del tráfico automotor por la zona, disminución de los costos de operación y generación de un reordenamiento urbanístico que le dará una mejor utilización al espacio público para uso vehicular y peatonal. Por estos beneficios la composición del precio de la tierra por infraestructura vial se incremento en un 3%.

e) El uso actual del suelo no se incrementó ya que el proyecto en si no genera grandes cambios de uso pues el POT considera para la zona directa de beneficio usos Múltiples Tipo 1 y Comercial Tipo 2. El incremento se debe realmente es a la consolidación de estos usos y la posibilidad futura de cambiar la densidad de la zona. Es importante tener en cuenta al momento de distribuir y asignar plusvalías individuales analizar los predios no consolidados (lotes) aledaños a las vías a ejecutar pues allí se generan beneficios por disminución de costos de urbanismo. Para este análisis no se considero el incremento por los cambios de uso y disminución por costos de urbanismo ya que se debe aplicar de manera puntual al momento de realizar la distribución de contribuciones.

f) La demanda y comercialización (venta y arriendo) de predios se incremento en un 4%, pues la construcción del intercambiador permitirá rápidos y grandes desplazamientos vehiculares desde y hasta la zona, aumentando la demanda de vivienda en el sector y por ende facilidad en su comercialización.

4.3.6.2 Determinación del incremento del valor de la tierra debido al proyecto de construcción Parque Intercambiador Vial Quebradaseca Carrera 15

Con base en los incrementos de cada componente del precio actual de la tierra, la determinación de zonas de beneficio de acuerdo al grado de absorción de los mismos (Ver plano de Zonas de Beneficio) en forma individual y caracterizada por la situación actual de cada zona con respecto a la localización del proyecto, los avalúos comerciales actuales, se obtienen los posibles nuevos valores de la tierra gracias a la incidencia directa del proyecto, cuya diferencia o incremento con el precio "Sin Proyecto" corresponde a la PLUSVALIA esperada por la construcción del **Parque Intercambiador Vial Quebradaseca Carrera 15.**

Analizadas las obras a ejecutar, se tomo como la zona donde se capitalizaran los mayores beneficios (2 Zonas de Beneficio Directo) por la ejecución del proyecto, que corresponde a las zonas colindantes con las obras. A partir de esta zona también llamada "Foco de Valorización", mediante análisis del nivel de utilización del proyecto y de beneficios adicionales ya tratados, se determinaron 6 Zonas de Beneficio Reflejo, cuyo porcentaje de beneficio es homogéneo para toda la zona y disminuye en la medida que se alejan del proyecto y se tiende a cero cuando se vuelve indiferente su utilización como solución vial.

A partir del "Foco de Valorización", se determinan zonas a diferentes distancias, que disminuirán el valor del beneficio unitario, en función de la distancia, es decir a mayor distancia del foco menor beneficio por metro cuadrado, lo que se puede traducir en una curva descendiente de la forma $B = a\, e^{bx}$ donde B representa el beneficio, a y b son constantes, x, representa la distancia, e = constante en base 10.

El plano de Zonas de Beneficios anexo, muestra las diferentes Zonas, que cubren la distancia total de la zona de citación, desde el foco de valorización, hasta el punto más distante, que es aproximadamente 2.2 kilómetros, donde los valores de plusvalía, tienden a cero.

A partir de la formula anterior evaluamos para los diferentes valores de x (distancia desde el foco de valorización hasta el centro de cada franja), los valores B (beneficio), que al multiplicarlos por su avalúo comercial y por el área de cada predio obtenemos el beneficio total de la zona de citación en pesos.

Tomando como base el beneficio calculado en el foco de Valorización, que se calculo en el 7% del valor comercial de la tierra en la zona de beneficio directa, que para la curva representa el valor de (a) y buscamos un curva con tendencia igual a cero para "x" mayor de dos mil doscientos metros (2.200 mts), frontera más lejana hasta donde se percibe algún beneficio.

Después de realizar los análisis matemáticos correspondientes se encontró que la curva que más se ajusta a estos requerimientos, es la siguiente:

$B = 7\, e^{-0.00108\, X}$

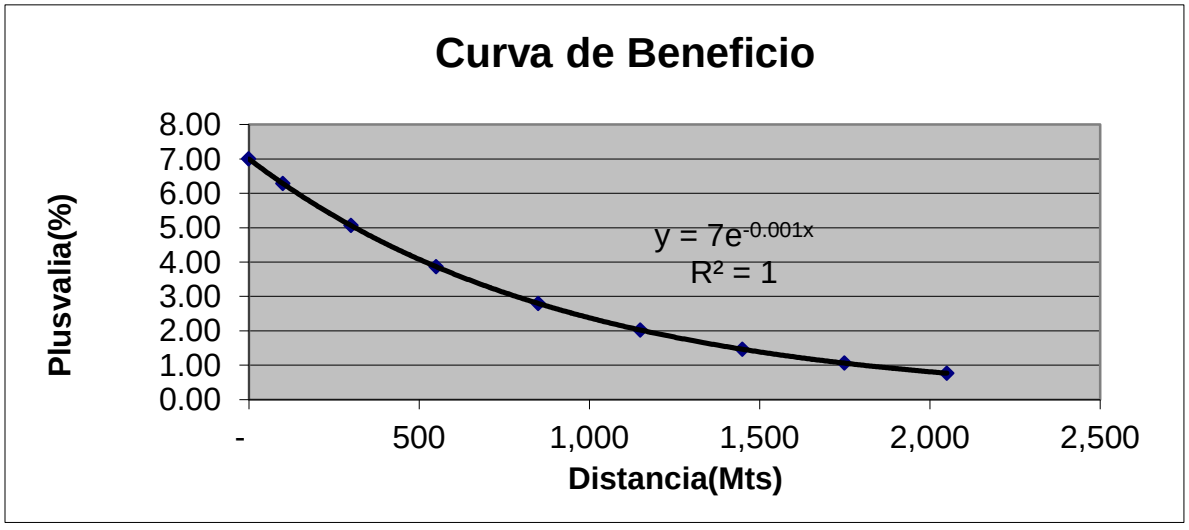
Donde:

Para X = 0 metros a = 7 (valor máximo de plusvalía)

Para X > 2.200 metros B = tiende a cero (Valor mínimo)

Para calcular los diferentes valores de "B", reemplazamos en la formula los diferentes valores de "x", obteniendo los diferentes valores de plusvalía para las diferentes zonas, valores que se pueden apreciar en la gráfica exponencial negativa con tendencia a cero para valores superiores a 2.200 metros.

Curva de Beneficio Proyecto Quebrada seca- Carrera 15



Fuente: Cálculos Consultoría

Teniendo en cuenta la anterior curva se obtuvieron los siguientes porcentajes de plusvalía para cada zona de acuerdo a la distancia al eje de proyecto.

Zonas Plusvalía Quebrada seca- Carrera 15

ZONA	PLUSVALÍA (%)
Foco	7
1ª Zona Directa	6,28
2ª Zona Directa	5,06
1ª Zona Refleja	3,86
2ª Zona Refleja	2,8
3ª Zona Refleja	2,02
4ª Zona Refleja	1,46
5ª Zona Refleja	1,06
6ª Zona Refleja	0,76

Fuente: cálculos consultoría

Para obtener el cálculo de la plusvalía total de proyecto, determinamos el beneficio de cada predio de acuerdo al porcentaje a aplicar en cada zona, a partir de su área de terreno y el avalúo comercial por metro cuadrado de acuerdo al siguiente cuadro.

Calculo De La Plusvalía Generada Por La Construcción Del Intercambiador Vial QUEBRADASECA –Carrera 15.

Zona	F. Plusvalía	Predios	Avaluó Comercial (Sin Proyecto)	Avaluó (Con Proyecto)	Plusvalía
1.D	6,28	491	56.535.333.750	60.085.745.482	3.550.411.732
2.D	5,06	3.440	152.918.964.450	160.656.690.277	7.737.725.827
1.R	3,86	7.091	398.312.032.230	413.686.861.883	15.374.829.653
2.R	2,80	7.531	490.311.770.130	504.040.507.493	13.728.737.363
3.R	2,02	7.623	402.533.666.640	410.664.837.665	8.131.171.025
4.R	1,46	6.204	350.087.942.424	355.199.223.982	5.111.281.558
5.R	1,06	3.841	184.157.999.550	186.110.026.887	1.952.027.337
6.R	0,76	4.015	110.982.798.675	111.826.348.445	843.549.770
Totales		40.236	2.145.840.507.849	2.202.270.242.114	56.429.734.265

Fuente: Cálculos Consultoría

La figura 73 muestra la participación en la plusvalía generada por el proyecto en cada una de las zonas, ratificando que las “Zonas Directas” son las que absorben mayor porcentaje de beneficio. Se concluye que la plusvalía total generada por la construcción del **Parque Intercambiador Vial Quebradaseca Carrera 15** es de cincuenta y seis mil cuatrocientos

veintinueve millones setecientos treinta y cuatro mil doscientos sesenta y cinco pesos ($ 56.429.734.265), que servirá como base para la evaluación financiera del proyecto, al hacer una comparación contra el monto a distribuir y contra la capacidad de pago de la zona.

4.3.7 Determinación del Incremento del valor de la tierra debido al PROYECTO VIAL CALLE 54-56, CONEXIÓN SECTOR ORIENTE- OCCIDENTE, OCCIDENTE – ORIENTE.

4.3.7.1 Precio futuro PROYECTO VIAL CALLE 54-56, CONEXIÓN SECTOR ORIENTE-OCCIDENTE, OCCIDENTE - ORIENTE

Realizándose un análisis de los factores determinantes del precio de la tierra sin proyecto, se destacan como elementos que generan un mayor valor de la tierra por efecto de la construcción del conjunto de obras entre otros los siguientes: Mejoramiento de la infraestructura vial, potenciales cambios de uso por densificación e incremento en la demanda de predios (Grado de Comercialización). Es importante en el momento de realizar la distribución y cálculo de la plusvalía individual de los predios de la zona de citación, analizar los predios (lotes sin desarrollo) ubicados a lado y lado de la vía por cuanto van a tener un beneficio adicional como lo es la disminución del costo en las obras de urbanismo en futuros proyectos.

La siguiente es la nueva composición de ponderación de factores para determinar el precio de la tierra, luego de tener en cuenta los factores antes mencionados, tomamos como referencia que el precio de la tierra en el foco de valorización para el lote tipo, que es en promedio de $1.250.000/m^2 como valor máximo. Para determinar la plusvalía generada por el proyecto en este sector de máxima valorización, determinamos los cambios porcentuales en la composición de la tierra de una manera prudente para los factores antes analizados y obtenemos la nueva composición y el nuevo valor de la tierra ahora con proyecto así:

Foco Valorización Solución vial Calle 56-53

Valor metro		**$ 1.250.000**			
FOCO DE VALORIZACION	**composición actual**		**Beneficio**	**situación con proyecto**	
COMPONENTE DEL VALOR	**%**	**Valor /Metro**	**%**	**Valor /Metro**	**%**
Valor intrínseco de la tierra	10,00%	$ 125.000	0,00%	$ 125.000	9,35%
Infraestructura Vial	20,00%	$ 250.000	3,00%	$ 287.500	21,50%
Usos Actuales y potenciales	25,00%	$ 312.500	0,00%	$ 312.500	23,36%
Servicios Públicos	20,00%	$ 250.000	0,00%	$ 250.000	18,69%
Topografía	10,00%	$ 125.000	0,00%	$ 125.000	9,35%
Grado de comercialización y entorno	15,00%	$ 187.500	4,00%	$ 237.500	17,76%
Total	100,00%	$ 1.250.000	7,00%	$ 1.337.500	100,00%
			Plusvalía	107,00%	

Fuente: Cálculos Consultoría

a) El valor intrínseco del suelo permanece igual.

b) El valor intrínseco del suelo permanece igual.

c) La incidencia de la construcción del PROYECTO VIAL CALLE 54-56, CONEXIÓN SECTOR ORIENTE- OCCIDENTE, OCCIDENTE - ORIENTE en la infraestructura vial actual de la zona, se refleja en el mejoramiento de las condiciones de acceso desde y hasta los centros de consumo reduciendo los tiempos de desplazamiento, posibilidad de una vía alterna y rápida de entrada y salida al occidente, oriente y sur de la ciudad, de buenas características técnicas, asegurando bajos conflictos viales y dando una mayor fluidez del tráfico automotor por la zona, disminución de los costos de operación y generación de un reordenamiento urbanístico que le dará una mejor utilización al espacio público para uso vehicular y peatonal. Por estos beneficios la composición del precio de la tierra por infraestructura vial se incremento en un 3%.

d) El uso actual del suelo no se incrementó ya que el proyecto en si no genera grandes cambios de uso pues el POT considera para la zona directa de beneficio usos Comercial Tipo 1, Residenciales y Múltiples Tipo I. El incremento se debe realmente es a la consolidación de estos usos y la posibilidad futura de cambiar la densidad de la zona.

e) La demanda y comercialización (venta y arriendo) de predios se incremento en un 4%, pues la construcción de las obras permitirá rápidos y grandes desplazamientos vehiculares desde y hasta las zonas conectadas, aumentando la demanda de vivienda en el sector y por ende facilidad en su comercialización.

4.3.7.2 Determinación del incremento del valor de la tierra debido al PROYECTO VIAL CALLE 54-56, CONEXIÓN SECTOR ORIENTE- OCCIDENTE, OCCIDENTE - ORIENTE

Con base en los incrementos de cada componente del precio actual de la tierra, la determinación de zonas de beneficio de acuerdo al grado de absorción de los mismos (Ver plano de Zonas de Beneficio) en forma individual y caracterizada por la situación actual de cada zona con respecto a la localización del proyecto, los avalúos comerciales actuales, se obtienen los posibles nuevos valores de la tierra gracias a la incidencia directa del proyecto, cuya diferencia o incremento con el precio "Sin Proyecto" corresponde a la PLUSVALÍA esperada por la construcción del PROYECTO VIAL CALLE 54-56, CONEXIÓN SECTOR ORIENTE- OCCIDENTE, OCCIDENTE - ORIENTE **".**

Analizadas las obras a ejecutar, se tomo como la zona donde se capitalizaran los mayores beneficios (2 Zonas de Beneficio Directo) por la ejecución del proyecto, que corresponde a las zonas colindantes con las obras. A partir de esta zona también llamada "Foco de Valorización", mediante análisis del nivel de utilización del proyecto y de beneficios adicionales ya tratados, se determinaron 5 Zonas de Beneficio Reflejo, cuyo porcentaje de beneficio es homogéneo para toda la zona y disminuye en la medida que se alejan del proyecto y se tiende a cero cuando se vuelve indiferente su utilización como solución vial.

A partir del "Foco de Valorización", se determinan zonas a diferentes distancias, que disminuirán el valor del beneficio unitario, en función de la distancia, es decir a mayor distancia del foco menor beneficio por metro cuadrado, lo que se puede traducir en una curva descendiente de la forma $B = a\, e^{bx}$ donde B representa el beneficio, a y b son constantes, x, representa la distancia, e = constante en base 10.

El plano de Zonas de Beneficios anexo, muestra las diferentes Zonas, que cubren la distancia total de la zona de citación, desde el foco de valorización, hasta el punto más distante, que es aproximadamente 1.9 kilómetros, donde los valores de plusvalía, tienden a cero.

A partir de la formula anterior evaluamos para los diferentes valores de x (distancia desde el foco de valorización hasta el centro de cada franja), los valores B (beneficio), que al multiplicarlos por su avalúo comercial y por el área de cada predio obtenemos el beneficio total de la zona de citación en pesos.

Tomando como base el beneficio calculado en el foco de Valorización, que se calculo en el 7% del valor comercial de la tierra en la zona de beneficio directa, que para la curva representa el valor de (a) y buscamos un curva con tendencia igual a cero para "x"

mayor de mil Novecientos metros (1.900 mts), frontera más lejana hasta donde se percibe algún beneficio.

Después de realizar los análisis matemáticos correspondientes se encontró que la curva que más se ajusta a estos requerimientos, es la siguiente:

$B = 7\, e^{-0.00108X}$

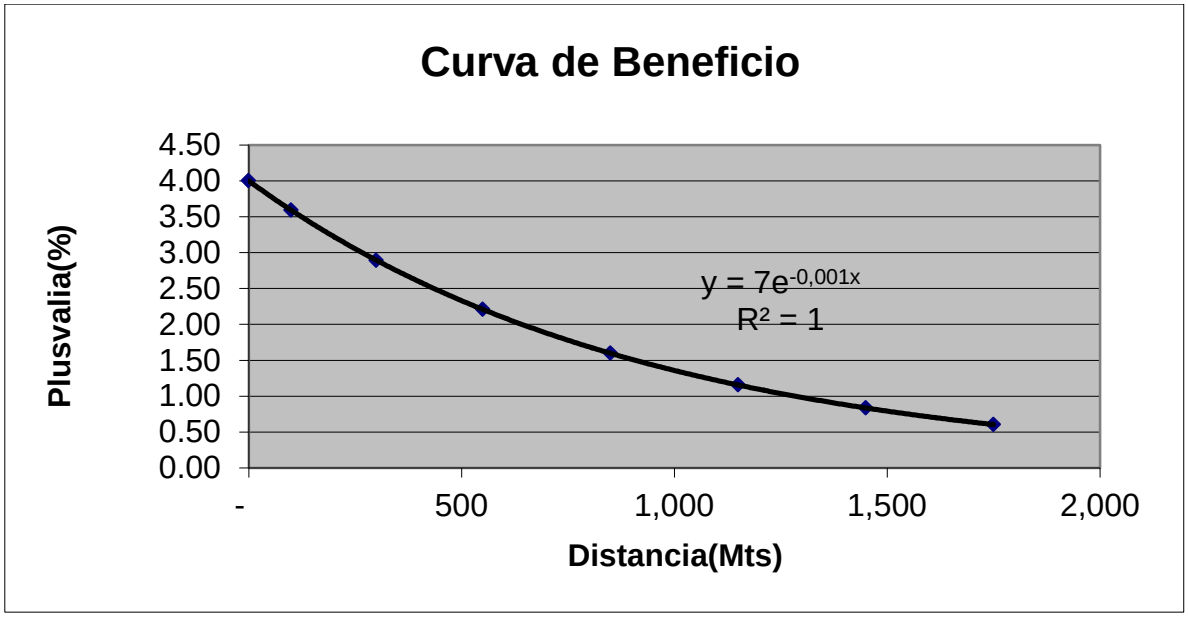
Donde:

Para X = 0 metros a = 7 (valor máximo de plusvalía)

Para X > 1.900 metros B = tiende a cero (Valor mínimo)

Para calcular los diferentes valores de “B”, reemplazamos en la formula los diferentes valores de “x”, obteniendo los diferentes valores de plusvalía para las diferentes zonas, valores que se pueden apreciar en la gráfica exponencial negativa con tendencia a cero para valores superiores a 1.900 metros.

Curva de Beneficio PROYECTO VIAL CALLE 54-56, CONEXIÓN SECTOR ORIENTE- OCCIDENTE, OCCIDENTE – ORIENTE.



Fuente: Cálculos Consultoría

Teniendo en cuenta la anterior curva se obtuvieron los siguientes porcentajes de plusvalía para cada zona de acuerdo a la distancia al eje de proyecto.

Zonas Plusvalía PROYECTO VIAL CALLE 54-56, CONEXIÓN SECTOR ORIENTE- OCCIDENTE, OCCIDENTE - ORIENTE

ZONA	PLUSVALIA %
FOCO	7
1ª Zona Directa	6,28
2ª Zona Directa	5,06
1ª Zona Refleja	3,86
2ª Zona Refleja	2,8
3ª Zona Refleja	2,02
4ª Zona Refleja	1,46
5ª Zona Refleja	1,06

Fuente: Cálculos Consultoría

Para obtener el cálculo de la plusvalía total de proyecto, determinamos el beneficio de cada predio de acuerdo al porcentaje a aplicar en cada zona, a partir de su área de terreno y el avalúo comercial por metro cuadrado de acuerdo al siguiente cuadro.

Calculo De La Plusvalía Generada Por La Construcción PROYECTO VIAL CALLE 54-56, CONEXIÓN SECTOR ORIENTE- OCCIDENTE, OCCIDENTE - ORIENTE.

Zona	F. Plusvalía	Predios	Avaluó Comercial (Sin Proyecto)	Avaluó (Con Proyecto)	Plusvalía
1.D	6,28	10.321	718.675.124.643	763.807.968.357	45.132.843.714
2.D	5,06	8.284	470.315.865.789	494.113.790.980	23.797.925.191
1.R	3,86	14.805	704.124.588.069	731.303.657.763	27.179.069.694
2.R	2,80	10.701	617.071.262.004	634.349.257.170	17.277.995.166
3.R	2,02	6.875	336.559.171.716	343.357.671.551	6.798.499.835
4.R	1,46	331	3.988.164.600	4.046.390.671	58.226.071
5.R	1,06	1.592	22.734.213.822	22.975.185.263	240.971.441
Totales		52.909	2.873.468.390.643	2.993.953.921.755	120.485.531.112

Fuente: Cálculos Consultoría

4.4 Plusvalía total generada por la construcción de las obras que hacen parte del proyecto Plan vial Bucaramanga Competitiva para el mejoramiento de la movilidad

Plusvalía Total Proyectos

OBRA	PLUSVALIA $	PARTICIPACION %
MESON DE LOS BUCAROS	$ 66.956.591.260	23,3%
NEOMUNDO	$ 43.610.636.187	15,2%
AV QUEBRADASECA	$ 56.429.734.265	19,6%
PROYECTO VIAL CALLE 54-56, CONEXIÓN SECTOR ORIENTE-OCCIDENTE, OCCIDENTE - ORIENTE	$ 120.485.531.112	41,9%
TOTAL PLUSVALIA GENERADA	$ 287.482.492.824	100%

Fuente: Cálculos Consultoría

5. MONTO DISTRIBUIBLE

5.1 DEFINICION

Para la determinación del costo es necesario que la obra ya se encuentre construida o que los proyectos estén elaborados y definidos en su totalidad.

En el primero de los casos, el costo se fija mediante la liquidación de todas las inversiones efectuadas, en el segundo, debe acudirse a la elaboración del presupuesto de inversiones, siguiendo los sistemas y criterios aplicables en la preparación de presupuestos de toda obra de ingeniería. En ambos casos debe llegarse a la conclusión de una cifra básica para los trabajos de distribución. De conformidad con el artículo 9 del decreto legislativo 1604 de 1966, para liquidar la contribución de valorización se tendrá como base impositiva el costo de la respectiva obra, dentro de los límites del beneficio que ella produzca a los inmuebles que han de ser gravados, entendiéndose por costo todas las inversiones que la obra requiera, adicionadas con un porcentaje prudencial para imprevistos y hasta un treinta por ciento (30%) mas para gastos de distribución y recaudación de las contribuciones. La disposición legal trascrita es aplacible para la fijación de los costos, tanto cuando la obra aun no se ha ejecutado, en que se procede con base en un presupuesto de inversiones, incluyendo un porcentaje para imprevistos, como cuando ya la obra construida y entonces, como es de evidente lógica, no habrá lugar a ningún porcentaje adicional para imprevistos. Siendo los costos de la obra y sus porcentajes adicionales para imprevistos y administración, la cuantía máxima de una distribución, no se puede falsear los datos para tratar de liquidar mayores contribuciones, por cuanto se incurriría en violación de la ley. Los presupuestos o los cuadros de costos, según corresponde, deben ser ciertos, exactos y comprobables.

Puede incluirse dentro de los costos de una obra, base de una distribución de contribuciones los gastos financieros que actualmente representan partidas muy considerables en las inversiones de las obras y que principalmente están constituidos por los intereses que la entidad pública debe pagar a causa de los prestamos que obtengan para financiar su construcción como complemento de los recaudos de contribuciones.

Al concretar las obras que se financian con la contribución de valorización, hay que definir previamente si las cuotas de pago en los plazos que han de concederse a los contribuyentes, están de acuerdo en el tiempo con las cuantías de inversión previstas para las distintas etapas. De ser así, la entidad pública atenderá las inversiones con el producto del recaudo de las contribuciones y no habrá lugar a incluir partida de intereses por crédito dentro del costo de la obra.

El monto distribuible es el valor que los contribuyentes beneficiados directamente deben retribuir al Estado, por las obras que hacen parte del proyecto Plan vial Bucaramanga Competitiva para el mejoramiento de la movilidad. El monto distribuible está determinado por tres criterios, a saber:

1. Costo total de la obra
2. Beneficios a los predios o plusvalía
3. Capacidad contributiva de los propietarios

5.2 COSTOS TOTALES DE LA CONTRUCCION DE LAS OBRAS VIALES PROYECTOS DEL PLAN VIAL BUCARAMANGA COMPETITIVA PARA EL MEJORAMIENTO DE LA MOVILIDAD

Para el cálculo del costo de las inversiones requeridas para que el proyecto, se tendrá en cuenta, además de los precios actuales, los probables reajustes que estos sufrieran en el transcurso del plazo que se determine para la completa realización del mismo.

El Proyecto de construcción de los proyectos del “Plan vial Bucaramanga Competitiva para el mejoramiento de la movilidad”, presentan el siguiente componente de costos a tenerse en cuenta para la distribución:

- Total costos de Construcción y mitigación impacto ambiental.
- Costos Interventoría técnica y administrativa
- Adquisición de predios
- Administración y recaudo
- Imprevistos de recaudo

PARQUE INTERCAMBIADOR VIAL MESON DE LOS BUCAROS

DETALLE	VALOR
Costos Directos	$ 35.370.662.688
36% AIU	$ 12.733.438.568
Compra de predios	$ 6.490.000.000
Interventoria	$ 2.405.205.063
Plan Manejo de Trafico	$ 600.000.000

TOTAL COSTOS	**$ 57.599.306.319**

Fuente: Cálculos Consultoría

PARQUE INTERCAMBIADOR VIAL NEOMUNDO

DETALLE	VALOR
Costos Directos	$ 27.743.699.856
36% AIU	$ 9.987.731.948
Compra de predios	$ 500.000.000
Interventoria	$ 1.880.571.590
Plan Manejo de Trafico	$ 600.000.000
TOTAL COSTOS	**$ 40.712.003.394**

Fuente: Cálculos Consultoría

PARQUE INTERCAMBIADOR VIAL AVENIDA QUEBRASASECA- CARRERA 15

DETALLE	VALOR
Alcantarillado	$ 7.157.914.796
Costos Directos	$ 23.285.495.381
36% AIU	$ 10.959.627.664
Compra de predios	$ 11.500.000.000
Interventoria	$ 2.070.151.892
Plan Manejo de Trafico	$ 600.000.000
TOTAL COSTOS	**$ 55.573.189.733**

Fuente: Cálculos Consultoría

PROYECTO VIAL CALLE 54-56, CONEXIÓN SECTOR ORIENTE- OCCIDENTE, OCCIDENTE - ORIENTE

DETALLE	VALOR
Costos Directos	$ 52.147.058.824
36% AIU	$ 18.772.941.176
Compra de predios	$ 30.782.000.000
Interventoria	$ 3.546.000.000
Plan Manejo de Trafico	$ 1.500.000.000
TOTAL COSTOS	**$ 106.748.000.000**

6. RESUMEN DE COSTOS

Así, teniendo en cuenta todos los ítems que comprenden el valor total final de las obras, el costo de las inversiones para la construcción de "Parque Intercambiador Vial Mesón de los Búcaros" , "Parque Intercambiador Vial Neomundo" , " parque Intercambiador Avenida Quebradaseca – Carrera 15 y PROYECTO VIAL CALLE 54-56, CONEXIÓN SECTOR ORIENTE- OCCIDENTE, OCCIDENTE - ORIENTE", asciende a la suma de:

Costos Del Proyecto

VALOR TOTAL DEL PROYECTO MESON	$ 57.599.306.319,00
VALOR TOTAL DEL PROYECTO NEOMUNDO	$ 40.712.003.394,00
VALOR TOTAL DEL PROYECTO AVENIDA QUEBRADASECA	$ 55.573.189.733,00
VALOR TOTAL DEL PROYECTO CALLE 56-53	$ 106.748.000.000
COSTO TOTAL (C)	**$ 260.632.499.446,00**
(-) APORTES DEL MUNICIPIO	**43.000.000.000,00**
COSTO TOTAL (C)	**217.632.499.446,00**

7. EVALUACION ECONOMICA DEL PROYECTO

7.1 RELACION BENEFICIO - COSTO

La relación beneficio /costo usada con frecuencia en el análisis económico de cualquier proyecto, se basa en la conveniencia que puede existir para una comunidad o región la construcción de una obra de interés público. Este cociente se ha definido como la relación entre el valor presente de los beneficios del proyecto y el *v*alor de los costos de la obra; en términos generales, después de impuestos, se definen los beneficios como el flujo de caja neto y los costos como las inversiones netas propias de la obra. Si el proyecto es factible, la relación B/C debe ser mayor a la unidad.

Este indicador de la rentabilidad de un Proyecto de inversión es la relación beneficio – costo o (RBC).
RBC = VPB / VPC Donde:

VPB = Valor presente de los beneficios brutos

VPC = Valor presente de los costos brutos

Nótese que la RBC, al igual que el VPN, es una función de la tasa de interés de oportunidad.

El criterio para la toma de decisiones con base en la RBC es el siguiente:

Si RBC > 1, se acepta el proyecto. (El valor presente de los beneficios es mayor que el de los costos)

Si RBC < 1, se rechaza el proyecto. (El valor presente de los beneficios es menor que el de los costos)

Si RBC = 1, es indiferente realizar o rechazar el proyecto. (Los beneficios netos apenas compensan los costos de oportunidad del dinero).

7.1.1. Beneficio

Beneficio Total = Beneficio Mesón de los Búcaros + Beneficio Neomundo + Beneficio AV Quebradaseca + Beneficio proyecto vial calle 54-56, conexión sector oriente- occidente, occidente - oriente

BENEFICIOS POR OBRA	
BENEFICIOS MESON DE LOS BUCAROS	$ 66.956.591.260
BENEFICIOS NEOMUNDO	$ 43.610.636.187
BENEFICIOS AV QUEBRADASECA	$ 56.429.734.265
BENEFICIOS PROYECTO VIAL CALLE 54-56, CONEXIÓN SECTOR ORIENTE- OCCIDENTE, OCCIDENTE - ORIENTE	$ 120.485.531.112
BENEFICIO TOTAL	**$ 287.482.492.824**

Fuente: Cálculos Consultoría

7.1.2 Costos

Costo Total = Costo Total mesón de los Búcaros + Costo Total Neomundo +Costo Total avenida Quebradaseca Diagonal 15 + Costo Total proyecto vial calle 54-56, conexión sector oriente- occidente, occidente - oriente

VALOR TOTAL DEL PROYECTO MESON	$ 57.599.306.319,00
VALOR TOTAL DEL PROYECTO NEOMUNDO	$ 40.712.003.394,00
VALOR TOTAL DEL PROYECTO AVENIDA QUEBRADASECA	$ 55.573.189.733,00
VALOR TOTAL DEL PROYECTO CALLE 56-53	$ 106.748.000.000
COSTO TOTAL (C)	**$ 260.632.499.446,00**
(-) APORTES DEL MUNICIPIO	**43.000.000.000,00**
COSTO TOTAL (C)	**217.632.499.446,00**

Fuente: Cálculos Consultoría

Relación B/C ⇒ 1,321

Lo que significa que es viable la construcción de las obras: "Intercambiador mesón de los Búcaros" , "Intercambiador Vial Neomundo" , " Intercambiador avenida Quebradaseca – k 15 y La "PROYECTO VIAL CALLE 54-56, CONEXIÓN SECTOR ORIENTE- OCCIDENTE, OCCIDENTE - ORIENTE " por cuanto produce beneficios económicos a los contribuyentes, en más de un 32%. Es importante analizar con mayor profundidad esta relación en el momento determinar el monto definitivo a distribuir.

7.2 EVALUACION DE LA RELACION CAPACIDAD DE PAGO / COSTOS

Igualmente se hace necesario evaluar la relación Capacidad de pago / Costo para determinar la viabilidad del proyecto.

Para el proyecto de construcción del los intercambiadores viales de" MESON DE LOS BUCAROS, "NEOMUNDO", AV QUEBRADASECA y "PROYECTO VIAL CALLE 54-56, CONEXIÓN SECTOR ORIENTE- OCCIDENTE, OCCIDENTE - ORIENTE " se tienen los siguientes cálculos:

7.2.1 Capacidad de Pago (Uso Residencial + Otros usos)

USO	CAPACIDAD TOTAL/AÑO	CAPACIDAD TOTAL 5 AÑOS
RESIDENCIAL	$ 23.707.167.216	$ 118.535.836.080
SERVICIOS	$ 6.116.543.672	$ 30.582.718.358
INDUSTRIAL	$ 4.922.505.359	$ 24.612.526.794
COMERCIAL	$ 17.644.674.533	$ 88.223.372.667
FINANCIERO	$ 218.644.850	$ 1.093.224.249
EDUCACION	$ 10.263.474	$ 51.317.370
LOTES	$ 1.160.092.405	$ 5.800.462.024
TOTAL	**$ 53.779.891.509**	**$ 268.899.457.543**

Fuente: Cálculos Consultoría

Capacidad de pago total (K) : **$ 268.899.457.543**

7.2.2 Costos

Costo Total = Costo Total Mesón de los Búcaros + Costo Total Neomundo + Costo Total Avenida Quebradaseca- K 15 + Costo Total CALLE 56-52.

VALOR TOTAL DEL PROYECTO MESON	$ 57.599.306.319,00
VALOR TOTAL DEL PROYECTO NEOMUNDO	$ 40.712.003.394,00
VALOR TOTAL DEL PROYECTO AVENIDA QUEBRADASECA	$ 55.573.189.733,00
VALOR TOTAL DEL PROYECTO CALLE 56-53	$ 106.748.000.000
COSTO TOTAL (C)	**$ 260.632.499.446,00**
(-) APORTES DEL MUNICIPIO	**43.000.000.000,00**
COSTO TOTAL (C)	**217.632.499.446,00**

Fuente: Cálculos Consultoría

Relación K/C ⇒ 1,236

Existe una suficiente capacidad de pago en la zona de influencia para atender el pago de la contribución de valorización, relación que confirma la viabilidad económica del proyecto.

8. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- Determinada la zona de citación del proyecto y una vez realizado el estudio físico y socio-económico de dicha zona, se puede concluir que es viable su ejecución y recuperación de su inversión mediante el cobro de la contribución de valorización a los predios beneficiados con la construcción del plan de obras “Plan vial Bucaramanga Competitiva para el mejoramiento de la movilidad”.

- La evaluación económica del proyecto concluye que el proyecto es viable por cuanto los beneficios económicos generados por la construcción del plan de obras son superiores a su costo. Igualmente la capacidad de pago de la zona de citación en 5 años supera el valor de las obras, condición que hace económicamente factible de recuperación este proyecto mediante la contribución de valorización. Sin embargo por estar tan cerca los valores correspondientes al Costo, La capacidad de pago y los beneficios generados es importante analizar otras fuentes de financiación con el fin de no cobrar a los propietarios de predios beneficiados el total del costo de las obras.

- El proyecto genera grandes beneficios a la zona destacándose como los más importantes los siguientes: Mejoramiento de la infraestructura vial, potenciales cambios de

uso por densificación y aumento de demanda de predios en la zona facilitando su comercialización y arriendo. De igual forma se genera un reordenamiento urbanístico y se le da mejor utilización al espacio público para uso vehicular y peatonal. Todos estos beneficios serán fácilmente capitalizados por los predios de la zona de beneficio directa o foco de valorización.

- Analizado el resultado de las encuestas aplicadas se concluye que NO EXISTE UN RECHAZO TOTAL a la ejecución de obras por valorización, ya que de la muestra investigada el 36.6% de los propietarios entrevistados manifestó estarían dispuestos a aportar mediante la contribución de valorización para la ejecución del proyecto. Este porcentaje está muy ligado a quienes tienen un claro conocimiento sobre que es valorización, concluyendo que es importante socializar más los proyectos y dar a conocer más ampliamente que es la contribución, para qué sirve y no se confunda con un impuesto más.

- Por ser un proyecto que cuenta con estudios técnicos en Fase III y estudio de prefactibilidad de valorización, es importante que la Administración Central lo presente al Honorable Concejo Municipal con el fin de decretar su ejecución a través de la contribución de valorización y se empiecen a buscar alternativas financieras y las fuentes de financiación necesarias para apalancar el proyecto.

- Una vez decretado el proyecto es fundamental iniciar su socialización e iniciar los estudios técnicos definitivos de factibilidad de valorización, y convocar a los propietarios para que hagan la elección de sus representantes de acuerdo a lo estipulado por la Ley, para estos procesos.

Proyecto de Acuerdo No

( )

"POR MEDIO DEL CUAL SE DECRETA EL COBRO DE ALGUNAS OBRAS POR EL SISTEMA DE LA CONTRIBUCION DE VALORIZACIÓN,

El CONCEJO MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, en uso de las facultades y atribuciones y en especial las conferidas en los artículos 313 y 338 de la Constitución Política de Colombia, y Artículo 32, Numeral 7 de la Ley 136 de 1.994 y,

CONSIDERANDO

1. Que de conformidad con los artículos 313 y 338 de la Constitución Política de Colombia, y artículo 32 Numeral 7 de la Ley 136 de 1.994, corresponde a los Concejos Municipales imponer contribuciones fiscales y fijar directamente mediante acuerdo, los sujetos activos y los sujetos pasivos, los hechos y las bases gravables, y las tarifas de los impuestos.

2. Que el Artículo 338 de la Constitución Política establece que en tiempo de paz, solamente los concejos municipales podrán imponer contribuciones fiscales o parafiscales, fijando directamente, los sujetos activos y pasivos, los hechos y las bases gravables, y las tarifas de los impuestos que cobren a los contribuyentes, como recuperación de los costos de los servicios que les presten o participación en los beneficios que les proporcionen; definiendo el sistema y el método para definir tales costos y beneficios, y la forma de hacer su reparto.

3. Que el decreto legislativo No. 1604 de 1.966, estableció como contribución, el impuesto de Valorización Municipal, creado por el Artículo 3º de la Ley 25 de 1.921, y la hizo extensiva a todas las obras de interés público que ejecuten las entidades territoriales o cualquiera otra Entidad de derecho público y que beneficien a la propiedad inmueble; y facultó expresamente a la Entidad que construya la Obra para recuperar directamente su inversión por el sistema de Valorización.

4. Atendiendo lo establecido en el ARTICULO 339 de la Constitución Nacional, los Municipios elaborarán y adoptarán de manera concertada con el gobierno nacional, planes de desarrollo, para asegurar el uso eficiente de sus recursos y el desempeño

adecuado de las funciones que les hayan sido asignadas por la Constitución y la ley, planes que estarán conformados por una parte estratégica y un plan de inversiones de mediano y corto plazo.

5. Que en el Acuerdo No. Por el cual se modifica el Plan de Desarrollo Municipal en su Artículo xxx , establece que el plan de obras “Plan vial Bucaramanga Competitiva para el mejoramiento de la movilidad”, que comprende la ejecución de los proyectos Intercambiador Avenida Quebrada Seca con Diagonal 15; intercambiador vial de Neomundo; intercambiador vial del Mesón de los Búcaros y la Solución vial Calle 56, Calle 53, son susceptibles de ser ejecutadas por el sistema de la contribución por valorización. (RECUERDE QUE ACTUALMENTE EL PLAN DE DESARROLLO NO LO CONTEMPLA)

6. Que de acuerdo a lo establecido en el artículo 48 del Estatuto de la Contribución de Valorización del Municipio de Bucaramanga, el cual establece que la Contribución de Valorización podrá distribuirse y cobrarse antes de la ejecución de la obra, durante su construcción o una vez terminada.

7. Que de acuerdo a lo establecido en el informe presentado por la Universidad Industrial de Santander, en cumplimiento del Convenio Interadministrativo 084 de 2009, se adelantaron los estudios técnicos de prefactibilidad como justificación de las obras, determinándose la viabilidad de su ejecución por el sistema de contribución de valorización.

8. Que para la ejecución de la totalidad de las obras prioritarias requeridas en la ciudad para su desarrollo armónico, planificado y equilibrado de las Obras viales, se hace necesario que los propietarios beneficiados por estas, aporten en su ejecución la plusvalía generada, entendiéndose como el mayor valor adquirido por un predio como consecuencia de una actuación administrativa.

En mérito de lo anterior,

ACUERDA

ARTÍCULO PRIMERO. DECRETACION. Decrétese el cobro por el sistema de la Contribución de Valorización el plan de obras "Plan vial Bucaramanga Competitiva para el mejoramiento de la movilidad", la cual comprende los siguientes proyectos:

- INTERCAMBIADOR QUEB. SECA - K 15
- INTERCAMBIADOR VIAL DE NEOMUNDO
- INTERCAMBIADOR VIAL MESÓN DE LOS BÚCAROS.
- PROYECTO VIAL CALLE 54-56, CONEXIÓN SECTOR ORIENTE- OCCIDENTE, OCCIDENTE - ORIENTE

ARTÍCULO SEGUNDO. SUJETO ACTIVO. Fíjese como sujeto activo de la Contribución de Valorización aquí decretada al MUNICIPIO DE BUCARAMANGA,

ARTICULO TERCERO. SUJETO PASIVO. Fíjese como sujetos pasivos de la contribución de valorización a las personas naturales o jurídicas, patrimonios autónomos, sucesiones ilíquidas, y en general todos los propietarios(as) o poseedores(as) de inmuebles ubicados dentro de la zona de influencia de las obras declaradas de interés público, a financiarse por la contribución de valorización, que reciban o recibirán un beneficio como consecuencia de la ejecución de las mismas.

ARTICULO CUARTO. ZONA DE CITACION. Determínese como zona de citación de las obras contempladas en el plan Obras "Plan vial Bucaramanga Competitiva para el mejoramiento de la movilidad", los predios localizados dentro de los siguientes limites:

Se toma como punto de partida la carrera 15 con calle 5 del Barrio Chapinero siguiendo en sentido Occidente-Oriente hasta la carrera 25, se continua en dirección Occidente – Oriente por el límite Norte de la UIS, el Colegio Tecnológico, y los escenarios de la villa olímpica (Estadio Alfonso López, Velódromo, Piscinas, Coliseo Vicente Díaz entre otros), así como el Batallón Caldas, continuando en sentido occidente – oriente hasta encontrar la intersección de la Calle 10 con K 37 del Barrio los Pinos(incluido), continuando en

sentido N – S por la K 36A hasta encontrar la vía a Cúcuta, continuando en Sentido N – S hasta encontrar el ingreso al Barrio las Américas(incluido) por la K 47 hasta encontrar la calle 32, continuando por esta en sentido Occidente – Oriente hasta encontrar el límite urbano de Bucaramanga, continuando por este límite en sentido Norte – Sur bordeando los barios Cabecera del Llano, Los Cedros, Pan de Azúcar, Terrazas y la Floresta (incluidos), hasta encontrar la Quebrada la Iglesia, continuando por esta en sentido Occidente – Oriente hasta encontrar el Cementerio Jardines la Colina (incluido), continuando en sentido Norte – Sur por el limite oriental urbano de Bucaramanga hasta encontrar el límite sur con el Municipio de Floridablanca, continuando por este límite en sentido Oriente – Occidente bordeando los Barrios Altos de Cacique, Hacienda San Juan, Palmeras del Cacique, Balcón del Tejar, Portón del Tejar, Pedregosa, Diamante I, Villa Inés, Asturias entre otros(Incluidos), hasta encontrar la Autopista Bucaramanga – Florida a la altura del puente de Provenza, continuando en sentido Oriente – Occidente bordeando el limite urbano con Floridablanca y los barrios Provenza y Coomultrasan (incluidos), continua en sentido Sur – Norte bordeando la escarpa hasta encontrar la Carrera 21 con calle 108, continuando en sentido oriente – occidente por el borde de escarpa del la manzana catastral 04-424 (incluida), hasta encontrar la calle 105, continuando por esta en sentido occidente – oriente hasta encontrar la k 16 (Transversal Central Metropolitana), continuando por la Transversal Central Metropolitana hasta el Puente el Bueno, continuando en sentido occidente – oriente hasta encontrar el barrio Plazuela Real(incluido), continuando por la calle 64C, girando por el limite de borde de escarpa hasta encontrar la calle 65, por esta en sentido Oriente-Occidente hasta encontrar el Barrio Monte Redondo(incluido), continuando por el limite de borde de escarpa hasta los Barrios Prados del Mutis y Manzanares(incluidos), continuando en sentido Occidente-Oriente por la calle 60 hasta encontrar el límite de borde de escarpa de la cancha de fútbol del Barrio Mutis(incluido), bordeando esta escarpa hasta interceptarse con la carrera 8W, continuando en sentido Sur-Norte hasta la calle 55, continuando por esta hasta la carrera 1W tomando por la Antigua vía al Mutis hasta llegar al Barrio Gómez Niño, tomando por el borde de escarpa hasta alcanzar la carrera 17, por ésta en sentido Norte hasta encontrar la calle 53, continuando por esta en sentido Oriente-Occidente bordeando la escarpa de los Barrios San Miguel y Candiles(incluidos) hasta encontrar la Diagonal 15, siguiendo en sentido Oriente-Occidente siguiendo por el límite de borde de escarpa de los Barrios Chorreras de Don Juan, y Campo Hermoso(incluidos), hasta el Barrio Quinta Estrella(Incluido), retornado en sentido Occidente-Oriente por el limite de escarpa norte del Barrio Campo Hermoso hasta encontrar la carrera 7 del Barrio Alfonso López(incluido), siguiendo en dirección Sur-Norte hasta la calle 42, continuando en sentido Oriente-Occidente bordeando el límite de borde de escarpa del Barrio La Joya(incluido), retornado por el limite de escarpa norte en sentido occidente-oriente hasta encontrar la carrera 4A, siguiendo en sentido Occidente-Oriente por el borde de escarpa

norte del Barrio Alfonso López hasta la carrera 9 con Avenida Quebrada Seca, continuamos en sentido Oriente-Occidente por la calle 31 bordeando el límite de escarpa de los Barrios 23 de Junio y Santander(incluidos), retornando en sentido occidente-oriente por el borde de escarpa norte de los Barrios Santander y 23 de Junio y Pío XII, hasta encontrar la carrera 2 en el Barrio Girardot(incluido) bordeando el límite de escarpa del Barrio Girardot hasta la calle 21, continuando por esta en sentido Occidente-Oriente hasta la carrera 7, siguiendo por esta en dirección Sur-Norte hasta la escarpa norte del barrio Girardot hasta la calle 18, continuando por esta en sentido Oriente-Occidente hasta la carrera 10, continuando por esta en dirección Sur-Norte hasta la calle 13, continuamos por esta en sentido Occidente-Oriente hasta la carrera 14, continuamos por el borde de escarpa del Barrio Chapinero hasta empalmar con la carrera 13 y por esta hasta la calle 4, continuando en sentido Occidente-Oriente hasta encontrar la carrera 15, punto de partida y cierra. En listado y en el “Mapa Zona de influencia” anexo se detallan la totalidad de los predios incluidos en la zona de influencia.

PARAGRAFO PRIMERO: La zona de citación anteriormente descrita es la que aparece en los planos que se anexan y que hacen parte integrante de éste Acuerdo.

ARTICULO QUINTO. BASE GRAVABLE. La base gravable está constituida por el costo del respectivo Plan de Obras dentro de los límites del beneficio que ellas produzcan a los inmuebles que han de ser gravados, entendiéndose por costo todas las inversiones que se requiera, adicionadas con un porcentaje prudencial para imprevistos, gastos de distribución y recaudo de las contribuciones.

ARTICULO SEXTO. BENEFICIO. El cálculo del beneficio se realizará por medio de la metodología del doble avalúo por muestreo. El cual consiste en avaluar en un mismo periodo o fecha, la tierra, sin obra (situación actual) y con obra, como si estuviera ésta construida y en funcionamiento, considerando situaciones homogéneas y/o análogas con los predios y/o inmuebles similares. La metodología para seleccionar el número de puntos a valuar de la zona de estudio, se realiza por un sistema de muestreo, determinando el nivel de confiabilidad y el grado de error esperados.

ARTICULO SEPTIMO. DISTRIBUCION. La distribución y asignación de las contribuciones de Valorización serán fijadas por decreto expedido por el Alcalde

Municipal, en el cual se determinen las obras a financiar, se ordene su ejecución y se asigna la contribución que cada propietario o poseedor ha de pagar, de acuerdo con el beneficio obtenido o por obtener en sus inmuebles.

PARAGRAFO. La contribución de valorización podrá distribuirse y cobrarse antes de la ejecución de la obra, durante su construcción o una vez terminada, en los términos previstos en la normatividad vigente.

ARTICULO OCTAVO. COMPOSICION DE LA JUNTA. La Junta de representantes de los propietarios estará integrada por siete (7) representantes de los propietarios o poseedores de inmuebles ubicados dentro de la zona de citación del plan vial de obras “Plan vial Bucaramanga Competitiva para el mejoramiento de la movilidad”.

ARTICULO SEPTIMO: El presente Acuerdo rige a partir de la publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

Dado en el Municipio de Bucaramanga, a los

Nota: De ser aprobada mediante acuerdo la declaratoria de interés público, es necesario que este hecho sea contenido en el presente Acto Administrativo.

ANEXO 3

FORMULARIO ENCUESTA

1. RESULTADO DE LA VISITA

PRIMERA VISITA ☐ ☐ ☐ 1. A.M.
Día Mes Hora 2. P.M.

1. Entrevista Completa ☐
3. La vivienda está cerrada hoy por:
   3.1 No está el propietario y/o cónyuge ☐
   3.2 Otra razón. Cual _____ ☐

SI MARCO LA CASILLA ☐2 ☐3 REGRESE CON EL SUPERVISOR

SEGUNDA VISITA ☐ ☐ ☐ 1. A.M.
Día Mes Hora 2. P.M.

1. Entrevista Completa ☐
2. Con el supervisor se confirma que la dirección no existe ☐
3. Se selecciona "Dirección Reemplazo" ☐
4. La vivienda está cerrada ☐
5. El propietario no accede a contestar la encuesta ☐
6. Otra razón. Cual _____ ☐

SI MARCO LA CASILLA ☐2 ☐3 ☐4 REGRESE CON EL SUPERVISOR Y DECIDAN UNA TERCERA VISITA

TERCERA VISITA ☐ ☐ ☐ 1. A.M.
Día Mes Hora 2. P.M.

EL FORMULARIO SE DILIGENCIO EN FORMA
1. COMPLETA ☐
2. INCOMPLETA ☐

ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS

3. Estrato ☐1 ☐2 ☐3 ☐4 ☐5 ☐6

4. tiempo de tenencia

1. De 0 a 5 años ☐ 2. De 5 a 10 años ☐ 3. De 11 a 15 años ☐ 4. Más de 16 años ☐

5. Destino del predio

1. Vivienda Únicamente ☐ 3. Vivienda- Servicio ☐ 5. Vivienda-Otro ☐ Cual_____
2. Vivienda-Comercio ☐ 4. Vivienda- industria ☐

ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD

6. ¿Tiene Deuda?

1. Si ☐ (pase a la pregunta 7) 2. No ☐ (Pase a la pregunta 10)

7. Tipo de Deuda

1. UPAC ☐ 2. UVR ☐ 3. Otro ☐ Cual_____

8. ¿Cuanto tiempo le falta para cancelar la deuda?

1. 1 año a 5 años ☐ 3. 11 años a 15 años ☐ 5. Más de 20 años ☐

2. 6 años a 10 años ☐ 4. Más 16 años a 20 años ☐

9. Deuda Actual

1. Menos de $ 20.000.000 ☐ 3. $50.000.001 a $ 80.000.000 ☐
2. $ 20.000.001 a $50.000.000 ☐ 4. Más de $ 80.000.001 ☐

COMPOSICIÓN FAMILIAR

10. Número de integrantes del grupo familiar ( )

Adultos ( ) Menores ( )

11. Numero de aportantes economicamente al grupo familiar ( )

12. Actividad Económica de los aportantes

1. Pensionado ( ) 2. Empleado ( ) 3. Independiente ( ) 4. Rentista ( ) 5. Otro ( )

13.Evalucacion de Gastos Familiares

13.1 Bienes y servicios (En porcentajes de acuerdo al ingreso)

Alimentos	Vivienda	Vestuario	Salud y aseo personal	Educacion y esparcimiento	Transporte	Otros Gastos	TOTAL

13.2 Vivienda

Servicios Publicos	Cuota amortizacion	Impuesto predial	Administracion	Servicio Domestico	Total Gastos Hogar

14. Ingreso mensual Familiar

1. De 1 a 2 Salarios Minimos ( ) 2. De 2 a 3 Salarios Minimos ( )

3.De 3 a 5 Salarios Minimos ( ) 4.De 5 a 7 Salarios Minimos ( )

5.De 7 a 9 Salarios Minimos ( ) 6.De 9 a 11 Salarios Minimos ( )

7.De 11 a 13 Salarios Minimos ( ) 8.De 13 a 15 Salarios Minimos ( )

9. De 15 a 17 Salarios Minimos ( ) 10. Mas De 17 Salarios Minimos ( )

15. Posesión de otras propiedades

1. Si ☐ (pase a la pregunta 16) 2. No ☐ (Pase a I7)

16. Localización

1. ☐ Zona de Estudio 1. Total ☐ Uso_____
2. ☐ Otra Zona del Área Metropolitana 2. Total ☐ Uso_____
3. ☐ Otro Municipio 3. Total ☐ Uso_____

EXPECTATIVAS RESPECTO AL DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURA VIAL EN EL ÁREA METROPOLITANA

17. ¿Cómo calificaría usted la malla vial y la movilidad en Bucaramanga?

Excelente ____ Buena ____ Regular ____ Mala _____

18. ¿Qué aspecto cree dificultan la movilidad en la ciudad?

Falta de vías de Acceso _____
Deficiencias en el Serv. De Transporte _____
Deterioro en las vías actuales _____
Incremento del Número de Vehículos _____
Otros _____
¿Cuál?_____
_____

19. ¿Qué alternativas cree puede dar solución a este problema?

-Ejecución de obras de Infraestructura vial y apertura de nuevas vías _____
-Rápida implementación del transporte masivo _____
-Incremento en el horario del Pico y Placa _____
-Mayor Control de las Autoridades de Transito _____
-Otros _____

20. ¿Cree usted que hace falta construir nuevas vías e intercambiadores viales que mejoren la movilidad y calidad de vida en el Municipio de Bucaramanga, y que a su vez generen valorización a su predio?

Si ____ No _____

21. ¿Estaría dispuesto a contribuir por una obra pública que aumente la valorización de su predio?

Si ____ No _____

I. IDENTIFICACION DEL PROPIETARIO

APELLIDOS _____
NOMBRES _____
DOCUMENTO IDENTIDAD _____**No**_____
DIRECCION PREDIO _____
TELEFONO_____ **EMAIL.**_____
BARRIO_____
FECHA DE LA ENCUESTA (DD.MM.AA) _____
CODIGO DEL ENCUESTADOR _____