



INFORME FINAL
DIAGNOSTICO DE GESTION
SOCIAL, JURÍDICA, Y ECONOMICA

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

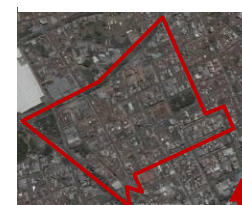
INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2.010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA LA CONCORDIA

INFORME FINAL

DIAGNOSTICO DE GESTION
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2.010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



ALCALDÍA DE BUCARAMANGA

DR. **FERNANDO VARGAS MENDOZA**
Alcalde Municipal

ING. **RODRIGO FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ**
Jefe Oficina Asesora de Planeación Municipal

CÁMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA

DR. **JUAN CAMILO MONTOYA BOZZI**
Director Ejecutivo

ING. **FÉLIX JAIMES LASPRILLA**
Director de Desarrollo Regional

DIRECCIÓN

ARQ. MARÍA ISABEL ACEVEDO SERRANO

EQUIPO TÉCNICO

COORDINACIÓN

ARQ. JOSE ALEJANDRO GÓMEZ SUÁREZ
PLANIFICADOR URBANO Y REGIONAL

ÁREA JURÍDICA

ABG. HERNAN GAMARRA
COORDINADOR

ABG. LAURA CALDERÓN
PROFESIONAL AUXILIAR

SECRETARÍA TÉCNICA

ARQ. DANILO GUTIÉRREZ ZAMBRANO

ÁREA ECONÓMICA / FINANCIERA

DR. FERNANDO A. ISAACS G.
ASESOR FINANCIERO

ECO. JUAN DIEGO MORENO
PROFESIONAL AUXILIAR

ASESORÍA

ARQ. FERNANDO JIMÉNEZ
ASESOR EXTERNO

ARQ. GUSTAVO QUIROZ
ASESOR LOCAL

ÁREA DE INGENIERÍA

ING. CRISTIAN ARDILA
COORDINADOR

ÁREA SOCIAL

T. S. FANNY RODRIGUEZ MORENO
COORDINADORA

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

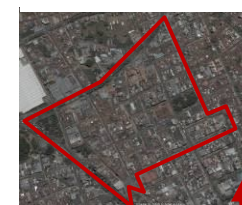
INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



INTRODUCCION

1. ANTECEDENTES DE TRABAJO

2. BASE DE DATOS GENERALES DEL AREA OBJETO DEL ESTUDIO.

3. ESTRATEGIA DE SOCIALIZACION

3.1 RESULTADOS DE LAS ENCUESTAS

3.2 RESULTADO DE LA OFICINA DE CAJASAN

4. INFORMACIÓN FUENTES SECUNDARIAS

4.1 CENSO DANE 2.005 aplicado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE.

4.2 CENSO EMPRESARIAL 2.009 aplicado por la Cámara de Comercio de Bucaramanga.

4.3 BASE DE DATOS DE LOS COMERCIANTES DE LA PLAZA DE MERCADO LA CONCORDIA.

4.4. ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO.

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

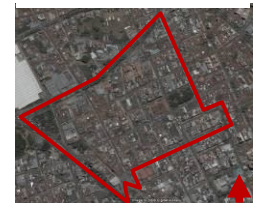
INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2.010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



CONTENIDO

5 ESTUDIO DE TÍTULOS.

6. INSTRUMENTOS DE DIAGNÓSTICO DEL MODELO ECONÓMICO - FINANCIERO Y DE GESTIÓN.

7. ANEXOS.

7.1. RESUMEN DEL ESTUDIO DE TITULOS

7.2. SOCIALIZACIÓN

7.3. ENCUESTA SOCIO ECONÓMICA

7.4. RESULTADOS DEL CENSO 2005

7.5. CENSO EMPRESARIAL 2009

7.6. BASE DE DATOS PLAZA DE MERCADO

7.7. DÉFICIT DE VIVIENDA NACIONAL Y POR CIUDADES

7.8. FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA

7.9. ESTUDIO DE TITULOS

7.10. AVALÚOS PREDIALES

PAG.

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2.010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



INTRODUCCIÓN

En este documento, se presenta el *Informe final de Diagnostico* de gestión del Área de Gestión de Económica y Financiera generado para el Plan parcial de Renovación Urbana del barrio La Concordia, el cual contiene el desarrollo de todas las actividades gestionadas durante la etapa de Diagnostico así como los resultados obtenidos en cada una de ellas.

El desarrollo de cada uno de los capítulos es el siguiente:

En el primer capítulo, se presenta los antecedentes de trabajo de la fase antes mencionada. En el siguiente aparte, la estructuración de la base de datos del área objeto del estudio como insumo para el modelo financiero, y que será parte del siguiente Informe de Gestión de Formulación del Área de Economía y Financiera. En el capítulo siguiente, se presenta el proceso de Socialización elaborado dentro del Plan Parcial de Renovación Urbana del Barrio la Concordia. En el capítulo cuarto, se expone el manejo alternativo de información que permitiera definir la Caracterización socioeconómica del área mediante la asociación relacional de información de fuentes secundarias obtenida en instituciones tales como la Cámara de Comercio de Bucaramanga, el Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE, Camacol, la Alcaldía Municipal de Bucaramanga y Otras entidades. En quinto lugar, se presenta el estudio de títulos. En el capítulo seis se realiza la presentación parcial del modelo Financiero en su estado de Diagnóstico. Y por último, los Anexos necesarios para la presentación del informe actual.

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

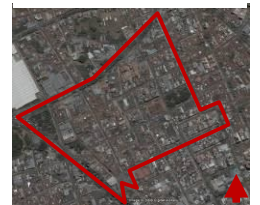
INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



1.

ANTECEDENTES DE TRABAJO

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

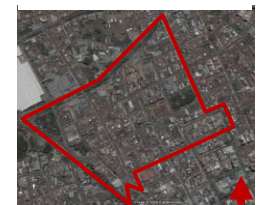
INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2.010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



ANTECEDENTES DE TRABAJO

El proyecto actual viene antecedido por dos fases anteriores de trabajo. Al concluir la Etapa II de desarrollo del Plan Piloto de Renovación La Concordia desarrollada en un contexto de carácter interinstitucional con participación conjunta de la Cámara de Comercio de Bucaramanga y la Alcaldía de Bucaramanga-Oficina Asesora de Planeación y el ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

En el mes de abril de 2006, el Director de Desarrollo Territorial del MAVDT, anunció la decisión de apoyo por parte del Ministerio a través de un contrato de consultoría del Ministerio – FONADE con un experto para adelantar la Evaluación Financiera y Estructura Optima de Recursos de la Formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana La Rosita – La Concordia desarrollada en la Fase I, junto con una propuesta de modelo de gestión para el desarrollo del proyecto, contando con el compromiso de la Alcaldía y la Cámara de Comercio de Bucaramanga, de recibir el apoyo del MAVDT y ofrecer la colaboración requerida por el consultor. En la dinámica del proceso adelantado surgió la definición de una nueva alternativa de propuesta urbanística por parte del equipo de arquitectos que venía trabajando en la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana, que respondiera a determinantes para obtener escenarios de viabilidad económica y financiera, al ser requerida la incorporación de nueva área y modificaciones en el uso de los desarrollos propuestos.

La iniciativa, gestión y logística en el proceso de desarrollo del Plan Piloto de Renovación Urbana La Concordia, ha sido indudablemente la labor constante desde su inicio, de la Cámara de Comercio de Bucaramanga, que han cumplido con la misión, de emprender el proceso de concreción de una de las operaciones urbanas más esperadas en el contexto urbano LOCAL y Nacional.

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

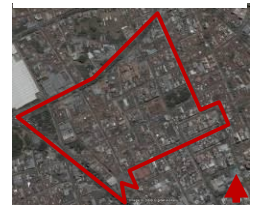
INFORME FINAL DE DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



ANTECEDENTES DE TRABAJO

Por su parte la Cámara de Comercio de Bucaramanga, ha apoyado económicamente la realización de los estudios pertinentes para llevar a cabo, la formulación y difusión del plan, dentro y fuera del contexto bumangués que ha significado un llamado de atención a la comunidad urbana nacional.

Por su parte el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, se ha unido a esta iniciativa con el apoyo en el proyecto con los aportes de la propuesta de 'Project Finance' producto de la Fase II arriba mencionado, aspecto primordial para llegar a la evaluación económica, financiera y social del plan y la viabilidad en su ejecución.

Desde aquella época se hizo manifiesto el indispensable apoyo por parte de la Alcaldía de Bucaramanga en la creación de la entidad de apoyo, que el plan debe tener como respaldo institucional –municipal, en la creación de la EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE BUCARAMANGA, como una empresa industrial y comercial del estado, vinculada a la alcaldía de Bucaramanga, dotada de personería jurídica y autonomía administrativa.

El objeto de esta empresa sería el del mejoramiento de la competitividad y de la calidad de vida de la ciudad mediante el desarrollo de proyectos estratégicos en suelo urbano, apoyados en la ejecución de actuaciones urbanas integrales para la recuperación de sectores deteriorados en la ciudad construida.

Esta es una condición imperativa para lograr el contexto adecuado para incorporar los diversos grupos gestores oficiales y privados en la acción de renovación de la ciudad¹.

¹ Informe Final del Director del Plan Piloto Renovación Urbana Barrio La Concordia Fase I y II.

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

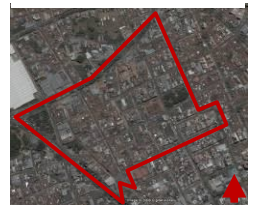
INFORME FINAL DE DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2.010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



2.

BASE DE DATOS GENERALES DEL AREA OBJETO DE ESTUDIO.

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2.010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



BASE DE DATOS GENERALES DEL AREA OBJETO DE ESTUDIO.

2. CONSOLIDACION DE LA BASE DE DATOS DEL AREA OBJETO DEL ESTUDIO.²

Gracias al trabajo conjunto entre las áreas de Planificación Urbana (diseño de la base general y levantamiento de características físicas en campo), jurídica y la propia (solicitud y actualización de las áreas de lote-construcción y los avalúos catastrales suministrados por el IGAC desde las fases anteriores), se estructuro una base de datos con el objetivo de que el grupo técnico en general, tuviese una plataforma de presentación del proyecto como herramienta de información relevante. En esta se incluyeron los datos de las fases anteriores (Número de Manzana, Numero del Predio, Número predial del IGAC, Dirección, Número de Matrícula, Uso del Suelo IGAC, Área del Lote, Área de Construcción, Estrato, Avalúo catastral IGAC y el Nombre del propietario), a este estudio, a los cuales se les genero su continua actualización, e igualmente se adicionaron otros insumos relevantes para la fase actual:

1. Estudio de títulos que elaboro el Área Jurídica del Plan Parcial, gracias a la solicitud elaborada por ésta a la oficina de Instrumentos públicos para obtener las matriculas inmobiliarias de los predios ubicados en el área objeto de Estudio, y poder hacer un estudio de los folios de matriculas inmobiliarias activas. Este estudio puede ser observado en los informes del área jurídica. VER ANEXO 1.

2. Los Valores Catastrales del 2.008 adicionados en la base permitió permitieron observar las desviaciones en algunos casos altamente significativas con incidencias que van desde el 40% hasta el 400%. La base de información catastral actualizada fue armonizada con el modelo de la fase anterior, y sensibilizada con la orientación para avalúos a precios comerciales sugerida en el juicio de expertos de la Lonja de Propiedad Raíz de Santander.

² Base anexa entregada por el Área de Planificación Urbana.

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

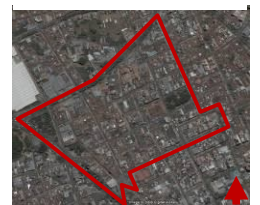
INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2.010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



BASE DE DATOS GENERALES DEL AREA OBJETO DE ESTUDIO.

Para el soporte que exige la Ley para los avalúos de comerciales de referencia se contó con la colaboración de la Lonja Inmobiliaria Sociedad Colombiana de Arquitectos Regional Santander - LISCARS, habiendo sido necesario por las características del área y los cuestionamientos que surgían en el proceso inicial al contrastar metodología y resultados con la base de datos armonizada de referencia utilizada por el equipo económico, la contratación externa de una consultoría que permitiera generar valores comerciales cercanos a la realidad del mercado inmobiliario para el sector.

Por ello, se hizo necesaria la contratación externa de una consultoría que permitiera generar valores comerciales cercanos a la realidad del mercado inmobiliario del sector.

Lonja Inmobiliaria Sociedad Colombiana de Arquitectos Regional Santander - LISCARS asume este reto bajo la supervisión del Dr. Oscar Borrero, experto evaluador, los cuales tenían la responsabilidad de realizar los avalúos comerciales a una muestra significativa de predios (350) para alimentar el modelo financiero Project Finance y poder proyectar una de las cargas sociales más importantes a considerar en el modelo. Igualmente se preciso que los avalúos de los predios restantes podrían ser corregidos por integrantes del grupo directivo y planificador del Plan. A continuación se hace presentación del cuadro resumen que entrega la Sociedad de Arquitectos de Santander de los Avalúos elaborados por ellos.

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

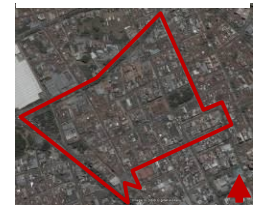
INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



3.

ESTRATEGIAS DE
SOCIALIZACION

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

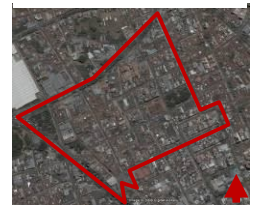
INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2.010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



3. ESTRATEGIA DE SOCIALIZACION.

Dentro del proceso el Área Social asumió inicialmente la responsabilidad de adelantar diferentes acciones que permitan el acercamiento a la comunidad y la creación de espacios de comunicación donde se brindará información oportuna y consistente sobre las ventajas y beneficios que se obtienen al hacer parte del PPRU.

De esta manera, se realizó un arduo trabajo con la comunidad al mostrarles que el Plan de Renovación Urbana busca mejorar su calidad de vida; teniendo en cuenta que una transformación de este tipo es sinónimo de progreso, puesto que implica mayor seguridad para las personas en cuanto al cambio de estructuras en deterioro por construcciones nuevas, mejoramiento de las vías, creación de equipamientos y espacios públicos que posibilitan las relaciones sociales y productivas del sector.

Es así, como se socializa con la comunidad sobre la importancia de transformar las condiciones de deterioro social, ambiental y físico-espacial en el que se encuentra el sector, mediante el uso de diferentes instrumentos de planeación y gestión urbana que les permita mejorar sus condiciones de vida y el desarrollo en comunidad.

La intervención social es fundamental para el éxito de este tipo de proyectos; puesto que es necesario el contacto directo con los habitantes del sector, primero brindándoles la información necesaria para que realmente adquieran el conocimiento de los aspectos generales de un Plan Parcial (qué es, cómo se realiza, por qué es apropiado hacerlo, etc.), así como las condiciones en las que se realiza y las ventajas o beneficios que tiene para la comunidad hacer parte del mismo. También es fundamental generar estrategias de intervención que posibiliten y aseguren que los diferentes grupos sociales y económicos existentes en el sector tengan varias posibilidades de desarrollo, que permitan mejorar sus condiciones de vida con la ejecución del proyecto.

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

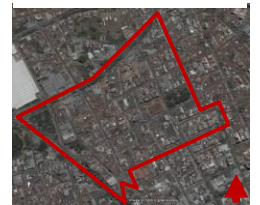
INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2010

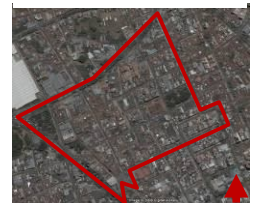
LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



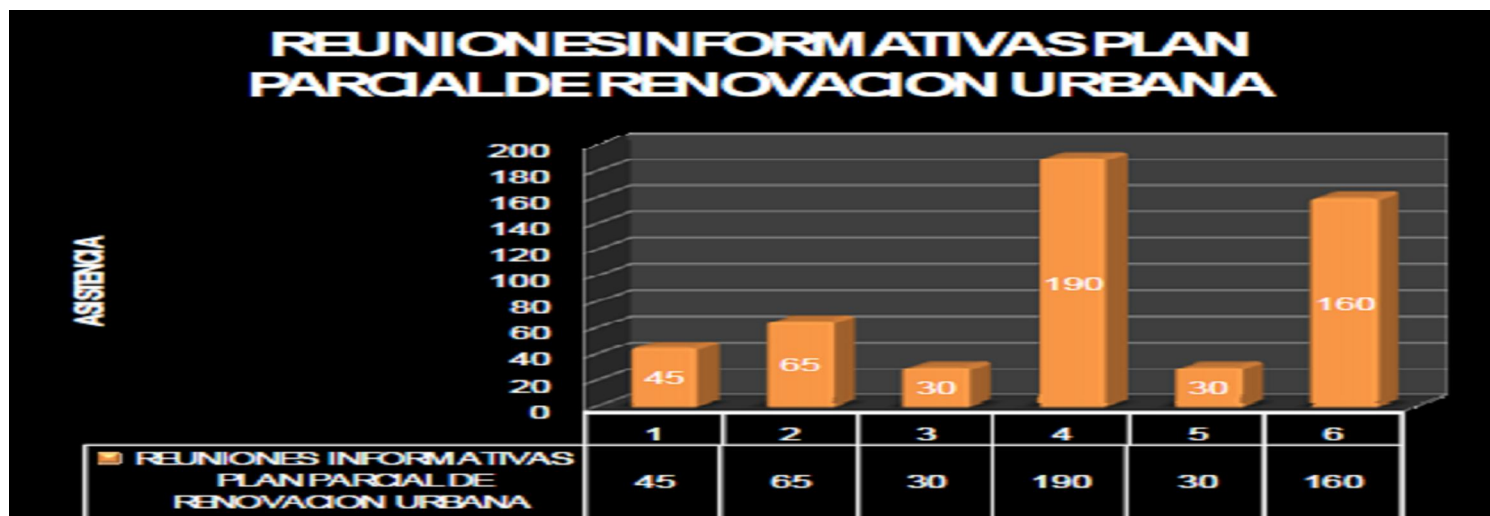


Reuniones Informativas

Las reuniones informativas fueron las primeras acciones adelantadas por el Área Social para la socialización del proyecto y el acercamiento a la comunidad. En un primer momento se hizo contacto con los líderes comunales a quienes se convocó a una reunión para explicarles sobre los alcances del proyecto y motivarlos a que contribuyeran a brindarle información veraz y clara a la comunidad; de manera que se pudieran contrarrestar la desinformación que se brindo por personas ajenas al proyecto. VER ANEXO 2.

En total se realizaron seis (6) espacios de encuentro con la comunidad, segmentados en grupos poblacionales: VER GRAFICO No. 1

GRAFICO No. 1 ASISTENCIA A REUNIONES INFORMATIVAS.



ESTRATEGIAS DE SOCIALIZACION

Complementariamente a la estrategia de socialización el área de gestión económica adelanta estrategias para formular los elementos necesarios para socializar el Plan Parcial y recolectar la información necesaria para alimentar el modelo financiero Project Finance, y realizar los diversos Diagnósticos que se puedan hacer en base a la población afectada por este proyecto, se comienza a diseñar las estrategias y herramientas necesarias para llevar a cabo dicha tarea.

El primer elemento escogido fue un modelo de encuesta de estudio socioeconómico aceptado por el grupo técnico del Plan parcial y del comité directivo del mismo, acompañado éste de unos lineamientos y un cronograma “Proceso de recolección de información” que definía responsabilidades en ejecución y tiempos. VER ANEXO 3.

Inconvenientes en el momento de realizar trabajo en campo con este elemento, mediante el trabajo conjunto con un grupo de Trabajadoras sociales de las Universidad Industrial de Santander, hicieron que se reformara la estrategia de dicha recolección.

Dicho Plan alternativo consistía en que para recolectar la información social necesaria se debía considerar otros mecanismos como el mercadeo telefónico y la atención personalizada a la comunidad, en la búsqueda de contrarrestar los brotes de inconformismo por parte de la comunidad, en gran medida por la desinformación generada desde el interior del barrio.

Fue así como a la par de la apertura de la Oficina del Plan Parcial ubicada en las instalaciones de la Biblioteca del barrio cerca al área objeto del estudio y con el uso de una base de datos que contenía los teléfonos de algunos predios de la misma, se empezó a gestionar esta actividad vía telefónica.

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

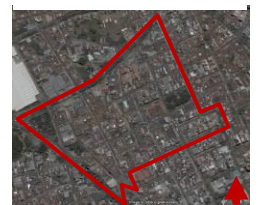
INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2010

LOCALIZACIÓN

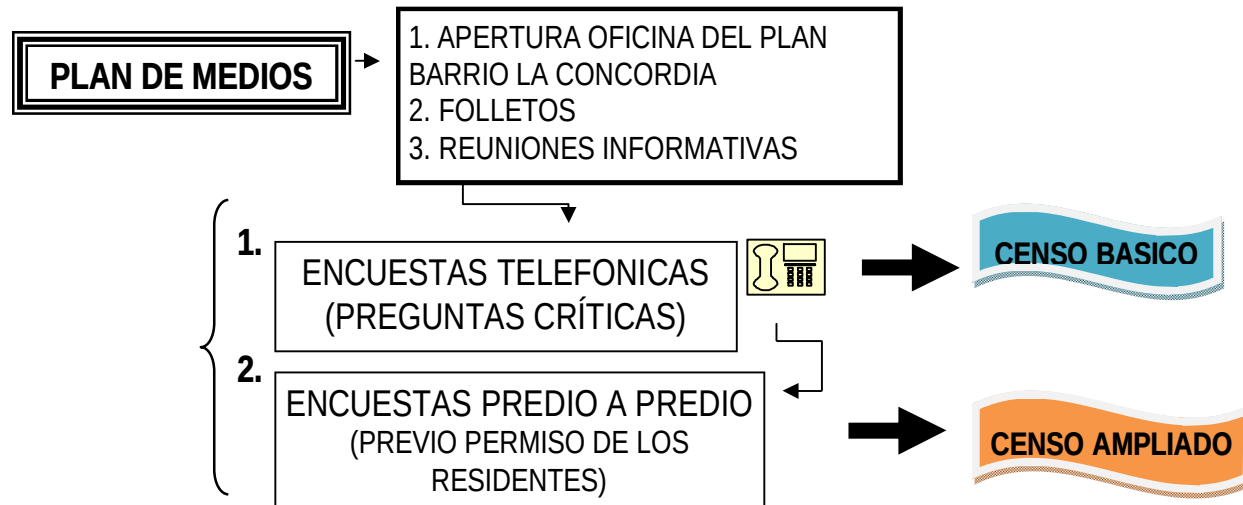
MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



GRAFICO No. 2 ESTRATEGIA ALTERNATIVA



(VER ANEXO)

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

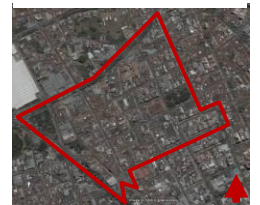
INFORME FINAL DE DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2.010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



3.1 RESULTADOS DE ENCUESTAS

En este aparte se presentan los resultados de las encuestas aplicadas en el área objeto del estudio, algunas de ellas directamente elaboradas en los predios (7) en donde las encuestadoras fueron expulsadas del barrio y por ende se corto este trabajo directo, vía telefónica (156), y otras con la entrega de la encuesta para que la gestionara el propietario o inquilino del predio (10). Del total de 173 encuestas realizadas fueron rechazadas cuatro (4) de ellas por validación de la información. Esta muestra obtenida de 169 encuestas aceptadas, representan un 24% del total de los predios objetivo en los que se quería levantar información de tipo socioeconómico, por ende, ésta información se tomará como insumo de referencia para generar escenarios de sensibilidad en el modelo financiero, a pesar de la validez estadística, dado que el conjunto si permite establecer tendencias con un grado de confiabilidad, más aún cuando se cruzan con otras fuentes de información y posibles situaciones como es el mismo caso del interés promovido para responder la encuesta por parte del grupo opositor del Plan en sentido negativo, y de no hacerlo por parte de personas que probablemente tomen posiciones favorables, pero no desean entrar en conflicto con el grupo opositor, no colaborando con la encuesta.

Sin embargo, para conocimiento del lector de este informe se describe algunos de los más importantes resultados:

1. La mayoría de los predios son Casas y de éstos más del 50% son utilizados como Vivienda, seguido del uso Comercial 29%, y un 18% lo usan de ambas maneras.

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

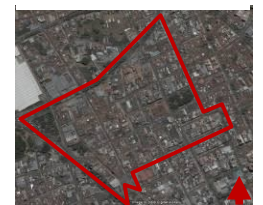
INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2.010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



ESTRATEGIAS DE SOCIALIZACION

TABLA No. 1 TIPO PREDIO EN EL AREA

TIPO PREDIO	
CASA	91
APTO	23
CASA LOTE	9
LOCAL	39
BODEGA	5
CUARTO	0
OTRO	2

2. Del total de encuestados el 63% de ellos son propietarios del predio encuestado.

3. La mayoría de los encuestados manifiesta estar interesado en conocer los elementos del plan, pues la desinformación que se genera al interior del área es grande, quieren saber el valor que se va a pagar por el metro cuadrado y otra serie de consideraciones alrededor de estos proyectos.

TABLA No. 2. TENDENCIAS DE OBSERVACIONES HECHAS POR LOS ENCUESTADOS

TENDENCIAS DE LAS OBSERVACIONES	RESULTADOS
propietarios que están de acuerdo con la ejecución del plan parcial	11
propietarios que no están de acuerdo con el plan Parcial	32
propietarios que manifiestan estar dispuestos a vender	30
propietarios que están interesados en ser socios del proyecto	
personas que no suministran ningún tipo de información por diferentes razones	25
personas en calidad de arrendados que no saben cuál es el punto de vista del propietario o propietaria	31
personas que no establecen ningún tipo de posición frente al Plan Parcial	5
propietarios que manifiestan que los predios nuevos no deben entrar en el proyecto	2
propietarios que manifiestan que hasta que no suministren una información más concreta no tomaran una decisión	31
empresarios que consideran que el Plan Parcial afectara negativamente al sector comercial	2
TOTAL DE ENCUESTAS	169

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

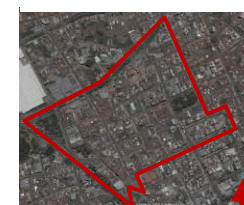
INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2.010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



3.2 RESULTADOS DE SOCIALIZACION OFICINA DE ATENCION A LA COMUNIDAD.

La instauración de la Oficina de Atención Directa del PPRU fue una necesidad desde el inicio de las labores del Área Social; puesto que se hace indispensable tener un lugar al que los habitantes del sector puedan dirigirse para obtener información sobre el proyecto; no obstante, se logró su consolidación después del cuarto mes de labores por lo cual se hizo un poco más lento el proceso de socialización y se inició el proceso con un estudio de campo o reconocimiento del sector, y reuniones segmentadas de acuerdo a los grupos poblacionales existentes en la zona.

Una vez se logró la instalación de la oficina de atención directa a la comunidad, la cual se ubicó en la calle 53 No 21-25 biblioteca del barrio, junto al Colegio municipal Jorge Ardilla Duarte; se pudo realizar una labor de socialización del proyecto continua e ininterrumpida, logrando así un cubrimiento del 90% de los habitantes del sector, contando la utilización de diversas herramientas. Sin embargo el “punto de atención” fue clave en el proceso de socialización con la comunidad; puesto que la gente ha tenido un punto de referencia al cual acuden en busca de información y de esta manera resolver sus inquietudes e interrogantes. De acuerdo a esto, se han establecido dos modalidades de socialización con la comunidad desde la oficina de atención. VER GRAFICO No. 3.

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

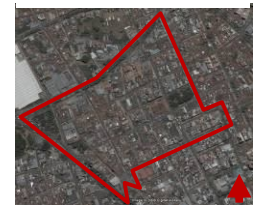
INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2.010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

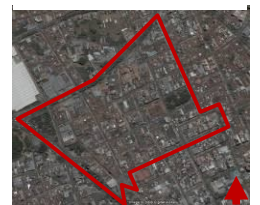
INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2010

LOCALIZACIÓN

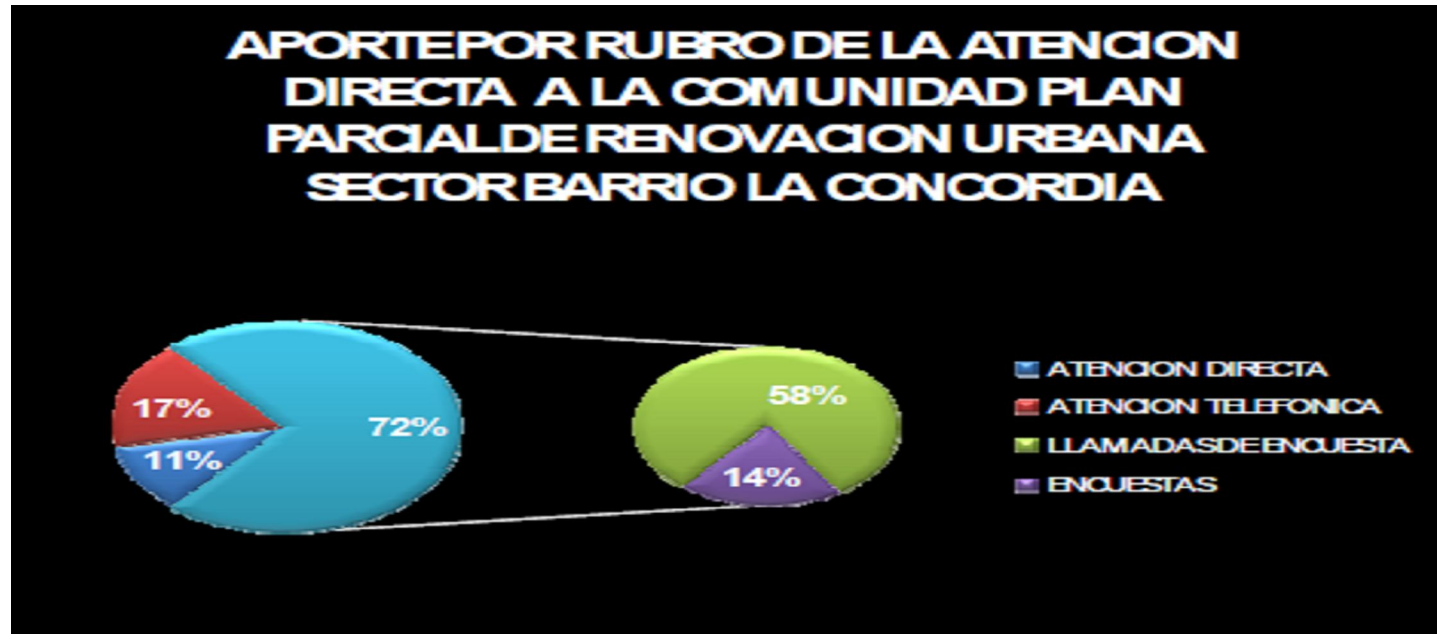
MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



GRAFICO No. 3 RESULTADO Y MODALIDADES DE SOCIALIZACION EN OFICINA CAJASÁN.



La oficina manejó el siguiente horario de atención: lunes a viernes de 2:00 a 6:00 p.m., el cual se informó a todos los habitantes de la zona a través de un volante que se entregó a la totalidad de los hogares y establecimientos comerciales existentes; así como los números telefónicos. De acuerdo a esto, la “oficina de atención” se ha convertido en un espacio de interrelación de la comunidad con el proyecto, puesto que los habitantes del sector llegan asiduamente a solicitar información y a aclarar dudas e inquietudes. De igual forma, un gran número de personas se comunica vía telefónica porque prefieren mantenerse en el anonimato.

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

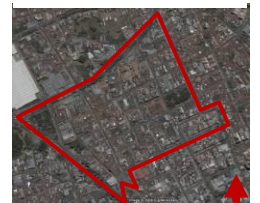
INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



GRAFICO No.4 VOLANTE INVITACION A LA COMUNIDAD



Esa dinámica de comunicación que se generó entre la comunidad y la oficina de atención del área social, permitió que el proyecto se enterara de la “desinformación” que proporcionó a los habitantes del sector un grupo opositor al PPRU. En muchos casos, la gente se sinceró sobre los prejuicios que se habían formado acerca del Plan Parcial, y se aclararon aquellas ideas erróneas y malintencionadas; que principalmente les insistían en que “iban a ser expropiados de sus tierras y que los sacarían de la zona, convirtiéndose en desplazados”. En las charlas con la comunidad y cada vecino que se acercó a la oficina, se les explicó realmente qué es un Plan Parcial, por qué es importante para el sector, qué beneficios aporta; así como se les reiteró que el Plan contempla diferentes formas de negociación y compra de los predios, y que en ningún momento van a ser expropiados de los mismos.

ESTRATEGIAS DE SOCIALIZACION

Además, en algunas oportunidades en la oficina del proyecto se recibieron “comunicados” o cartas en contra del proyecto liderado por el municipio, y una vez se respondían dichas correspondencias, en cada una de estas respuestas se invitaba a la comunidad a conocer de primer mano la información del proyecto. Invitaciones hechas desde el despacho del Alcalde y que en muchas ocasiones eran ignoradas por la comunidad.

Para el proyecto, fue fundamental el responderle los interrogantes a las personas que se acercaron a la oficina del proyecto, a la Cámara de Comercio de Bucaramanga y mediante los programas televisivos de los canales locales del municipio (canal TVC – TRO) en donde interactuaban líderes del barrio y la secretaria de Planeación de planeación. A continuación se presenta las inquietudes que mas preocuparon a los residentes del sector a lo largo del proceso y los tipos de respuesta que se generaron:

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

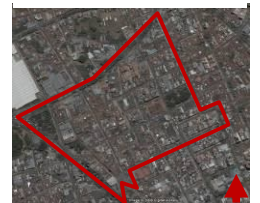
INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



ESTRATEGIAS DE SOCIALIZACION

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

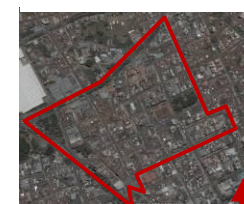
INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



¿QUÉ ES UN PLAN PARCIAL?

Es un instrumento de planeación urbana por medio del cual, en armonía con las normas del Plan de Ordenamiento Territorial -P.O.T., se adoptan un conjunto de disposiciones urbanísticas para regular el desarrollo de una zona específica de la ciudad. Gracias a este mecanismo, se ordena el crecimiento urbano, se optimiza el uso del suelo, se generan nuevos espacios públicos, se mejora la infraestructura vial y de servicios y se crean nuevas y mejores opciones de vivienda. Todo ello como resultado de una gestión asociada de los propietarios de la tierra.



Conjunto de
disposiciones
urbanísticas

Regular el Desarrollo

ZONA DE
LA CIUDAD

P.O.T.

¿QUÉ OCURRIRÍA EN EL BARRIO, EN CASO DE NO DESARROLLARSE EL PLAN PARCIAL?

Si sólo se construyen edificios en forma individual y se conservan los mismos espacios públicos, las vías, los servicios y el equipamiento social, se agudiza el caos urbano y se deteriora la calidad de vida.

ESTRATEGIAS DE SOCIALIZACION

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

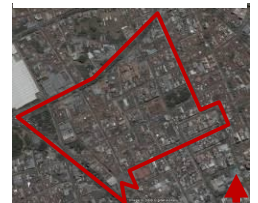
INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



¿POR QUÉ SE DESARROLLA ESTE PLAN PARCIAL EN EL BARRIO DE LA CONCORDIA?

- Por su proximidad con el centro de la ciudad.
- Acceso al Sistema de Transporte Masivo -METROLÍNEA.
- Por la vías que la circundan, diagonal 15, La Rosita y las carreras 21 y 22.
- Plaza de Mercado.
- Tres parques
- Escaso valor arquitectónico
- Actividades y usos de bajo impacto y en pequeña escala.

¿QUE GANA EL BARRIO CON EL PLAN PARCIAL?

- Rescatar su vocación habitacional, conservando sus estratos socio-económicos predominantes.
- Generar mejores condiciones ambientales y de espacio público.
- Propiciar condiciones de permanencia de sus actuales moradores.
- Mejora la calidad de vida de sus habitantes.

¿ESTA MEDIDA SE RIGE POR ALGUNA LEY?

Se rige por la Ley 388 de 1997 y los decretos que la reglamentan, cuyo principal objetivo es formular un cuerpo de normas que aseguren un desarrollo ordenado y armónico de las ciudades.

ESTRATEGIAS DE SOCIALIZACION

¿EN QUÉ SE FUNDAMENTA EL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO DE LOS MUNICIPIOS?

En los siguientes principios constitucionales:

1. La función social y ecológica de la propiedad: La condición de propietario, si bien implica derechos también impone obligaciones frente a la colectividad.
2. La prevalencia del interés general sobre el particular: el ejercicio de todo derecho siempre encontrará sus límites en el interés de las mayorías.
3. La distribución equitativa de las cargas y beneficios: El desarrollo integral del sector conlleva cargas que se aplican en mejoramientos colectivos: parques, escuelas, centros de salud, escenarios deportivos etc. Correlativamente se generan beneficios a favor de quienes participan, en proporción a sus aportes.
4. La función pública del urbanismo: El mejoramiento de la ciudad es asunto que concierne a todos.
5. El derecho que le asiste a las personas a gozar de un ambiente sano.



PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



ESTRATEGIAS DE SOCIALIZACION

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

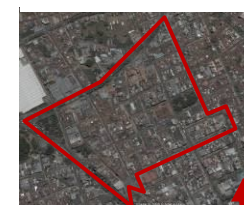
INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



¿CUÁLES SON
LAS ETAPAS QUE
CONTEMPLA
LA LEY PARA
ESTRUCTURAR
UN PLAN PARCIAL?

Las etapas en que se desarrolla un Plan
Parcial son:

1

Pre-factibilidad

Caracterización general y
estudios preliminares de
viabilidad.

2

Diagnostico

Identificación de componentes
físicos, ambientales y
socioeconómicos del sector.

3

Formulación

Definición de criterios y normas
para señalar los parámetros del
desarrollo del plan parcial.

4

**Viabilidad y
concertación de
determinantes
ambientales**

Expresada la viabilidad del
proyecto por la Oficina de
Planeación, se concertará los
determinantes ambientales con la
autoridad del ramo.

5

Socialización

Citar a propietarios y vecinos para
que expresen sus observaciones
sobre el mismo.

6

Adopción

Cumplidas las anteriores formalidades el
Alcalde lo adopta por medio de decreto.



ESTRATEGIAS DE SOCIALIZACION

¿SE DEBE EMPLEAR EL MECANISMO DE LA EXPROPIACIÓN NECESARIAMENTE?

No. La expropiación de los inmuebles no es el propósito de un Plan Parcial. Solo se utiliza excepcionalmente cuando la voluntad mayoritaria (propietarios que representen el 51% del área total) ha expresado su conformidad con el proyecto.

¿CÓMO FUNCIONA LA VENTA DE INMUEBLES?

- La negociación de los predios es libre, porque depende de la voluntad del propietario.
- El precio se determina entre vendedor y comprador de acuerdo con los parámetros del mercado.
- El valor base de la negociación será comercial y no catastral, en el cual se incluye valor de la tierra y de la construcción.
- El avalúo comercial es elaborado técnicamente por entidades especializadas en la materia, y será el referente obligado en caso de expropiación, en cuyo caso la forma de pago prevista por la ley puede resultar menos atractiva.
- El precio se podrá pagar en dinero o en especie, en títulos valores, derechos de construcción, derechos de participación en el proyecto o permuta.



¿YO QUIERO SEGUIR VIVIENDO EN LA CONCORDIA, CÓMO HACERLO?

¡Participe en el proyecto!

Usted puede adquirir una nueva vivienda en el proyecto no obstante el valor de su inmueble sea inferior. Si el valor del inmueble es mayor usted puede adquirir una o más viviendas.

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

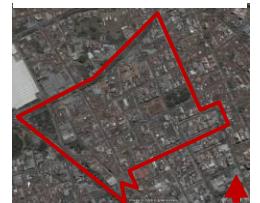
INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



ESTRATEGIAS DE SOCIALIZACION

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

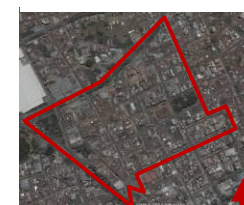
INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



QUÉ OCURRE DESPUÉS DE LA ADOPCIÓN DEL PLAN PARCIAL?

Para la ejecución del plan parcial deben realizarse las siguientes acciones:

- Delimitación y aprobación de la unidad de actuación urbanística: presentación ante Planeación

Municipal; citación a propietarios y vecinos para que presenten observaciones; pronunciamientos sobre las observaciones; y aprobación del Alcalde mediante acto administrativo.

- Definición de las bases de la unidad de actuación con el voto de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del área objeto de proyecto.

- Constitución de la entidad gestora.

¡Por todo esto la renovación del barrio, es una oportunidad para su beneficio y no una circunstancia que lo desmejore!

**ENTIDAD
GESTORA**



ESTRATEGIAS DE SOCIALIZACION

Finalmente, se puede decir que de acuerdo a las estadísticas que ha manejado el área social durante el proceso de socialización, la mayor cobertura en este proceso se ha logrado por la atención que se presta en la oficina y las herramientas que desde allí se aplican como la llamada telefónica; lo que incluye la aplicación de la encuesta socioeconómica que se desarrolló principalmente desde este lugar.

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

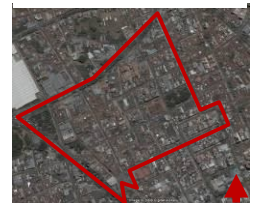
INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



4.

INFORMACION DE FUENTES SECUNDARIAS

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

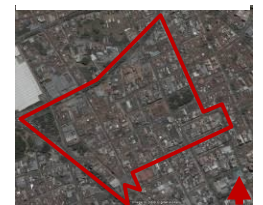
INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2.010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



FUENTES SECUNDARIAS

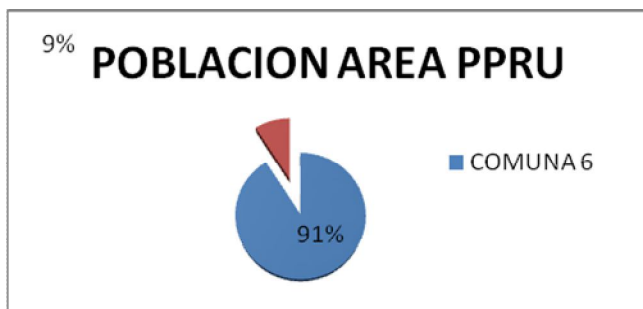
Una vez se agotarán todas las instancias de socialización o la cantidad de los predios censados sea poco significativa para dar un nivel de confiabilidad alta a dicho estudio, se reunieron bases de datos secundarias públicas que nos permitirán conocer de manera indirecta la estructura social y económica del sector objeto del proyecto.

Las fuentes secundarias fueron las siguientes:

4.1. CENSO DANE 2.005, aplicado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE (BASICO Y AMPLIADO).

Del total de veintiún (21) manzanas seleccionadas como área objeto de estudio desde la Fase I y II del presente estudio, y gracias a la cartografía DANE obtenida de la misma, se pudo obtener información particular de cada manzana para identificar los principales rasgos del área en cuestión. VER ANEXO 4.

GRAFICO No. 5. POBLACION PLAN PARCIAL



A continuación se expondrán los más relevantes:

1. PERSONAS: La población censada en el área objeto para el año 2.005 fue de 2678 personas, el 53% de ésta mujeres, y el restante hombres. La mayoría de sus habitantes, más del 75% de las personas residentes en el sector tienen edad que oscilan entre los 0-50 años.

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

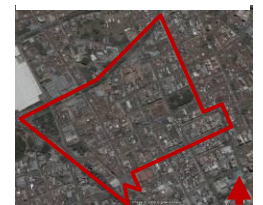
INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2.010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



INFORMACION DE FUENTES SECUNDARIAS

2. VIVENDA: Hay 345 casas en el sector, 285 Apartamentos y solo 90 cuartos para un total de 720 predios, el 90% de ellos ocupadas por personas presentes y el resto desocupados. En el 30% de los predios se desarrolla algún tipo de actividad comercial.

4.2 CENSO EMPRESARIAL 2.009 aplicado por la Cámara de Comercio de Bucaramanga a Junio de 2.009.³

El Censo empresarial elaborado por la Cámara de Comercio de Bucaramanga es una herramienta que le permite a esta institución actualizar datos periódicamente, aunque no de manera regular, los empresarios que se encuentran ejecutando sus actividades de manera formal e informal en Bucaramanga y su área metropolitana como se hizo en esta oportunidad en el mes de Marzo.⁴

Así pues, basados en la base de datos de los establecimientos comerciales ubicados en la comuna 6 entregada por el Área de Registro empresarial de la Cámara de Comercio de Bucaramanga se realizó un filtro de dicha información para poder establecer aquellos que se ubican dentro del área objeto del estudio. VER ANEXO 5.

³ Base suministrada por el Departamento de Registro e Infomedia de la Cámara de Comercio de Bucaramanga. No incluye base de comerciantes de la Plaza de Mercado la Concordia.

⁴ El último Censo practicado fue en el año 2.005 y solo fue ejecutado en el municipio de Bucaramanga. Basados en éste, se presento la caracterización económica del área objeto del estudio en la fase I.

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

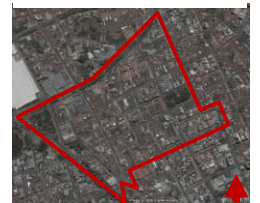
INFORME FINAL DE DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2.010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



GRAFICO No. 6. TIPO ESTABLECIMIENTOS



Del total de 231 establecimientos comerciales en el 60% de ellos se desarrollan actividades comerciales, industriales en el 13% y de prestación de servicios en el 25%; cabe resaltar que algunas de estas actividades se desarrollan en predios de naturaleza mixta, los cuales representan un 30% del área, según lo contrastado con el Censo comercial 2.005.

Entre las actividades comerciales con mayor presencia en la zona se encuentran las relacionadas con el sector automotriz, más específicamente con la compra y venta de repuestos y accesorios para motocicletas, básicamente en el costado sur del sector; del mismo modo, se desarrolla comercialización de

viveres y abarrotes.

Asimismo, se desarrollan en el sector diferentes actividades industriales, siendo la carpintería y las relacionadas con el sector maderero las más representativas. Por su parte, los servicios prestados con mayor presencia son los de mecánica automotriz y afines.

En cuanto a las actividades económicas desarrolladas formalmente, con base en la información registrada en la Cámara de Comercio de Bucaramanga, puede afirmarse que la tasa de informalidad del sector es del orden del 38%, dado que 87 de los 231 predios que desarrollan algún tipo de actividad económica no se encuentran legalmente constituidos.

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

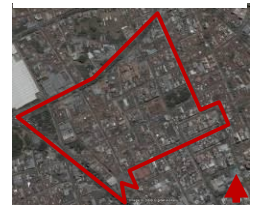
INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2.010

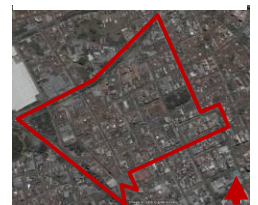
LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



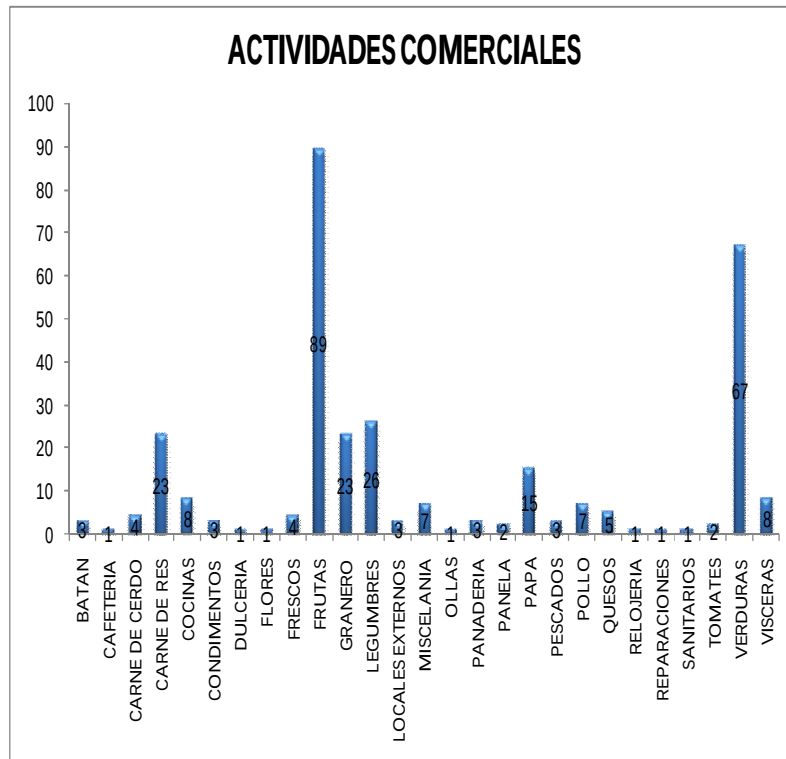
RESPONSABLES





4.3 Base de Datos de los comerciantes PLAZA DE MERCADO LA CONCORDIA⁵

GRAFICO No. 7 ACTIVIDADES COMERCIALES



Con la solicitud previa a la Secretaria de Gobierno del Municipio de Bucaramanga, ésta entrego una base de datos que mostraba los siguientes resultados: VER ANEXO 6.

- 312 establecimientos comerciales que desarrollan diversas actividades entre las que se destacan la venta de frutas, verduras, legumbres, graneros y Venta de carne res y cerdo.
- El valor de uso administrativo en promedio es de \$14.000, el valor mínimo pagado es de \$5.700 y el máximo de \$220.000.

- Las áreas de los locales oscilan entre 2.00*1.50 mts y 6.00*8.00 mts según las necesidades de la actividad desarrollada.

⁵ Base suministrada por la Secretaría de Gobierno del Municipio de Bucaramanga.

INFORMACION DE FUENTES SECUNDARIAS

Este predio de la Plaza de mercado es de propiedad del Municipio, y es considerado el mayor aporte que hace éste al proyecto de renovación urbana que se quiere gestionar allí, teniendo en cuenta que requiere de un modelo especial de intervención debido a que no se ha planteado la incorporación del predio para la venta comercial de locales o pisos, generando un esquema de copropiedad que es posible.

4.4 ANALISIS A ESTUDIOS DE OFERTA INMOBILIARIO

A lo largo de la presente fase se recogió datos del Sector Inmobiliario que nos permitía contrastar dicha información con lo que se quería reflejar en el proyecto del Plan Parcial de renovación Urbana del Barrio la Concordia. A continuación se presentan los principales:

TABLA No.3. PRODUCCION DE CEMENTO

Producción y despachos de cemento gris - toneladas		
AÑO	Producción	Despachos
2001	6.830.423	5.013.942
2002	6.603.895	5.125.606
2003	7.290.485	5.418.922
2004	7.768.085	5.730.472
2005	9.918.083	7.795.871
2006	10.038.131	7.961.544
2007	11.067.760	9.090.089
2008	10.455.662	8.958.569
Ene-09	711.299	614.206
Feb-09	713.082	635.980
Mar-09	801.688	735.385
Abr-09	789.533	679.847

Fuente: Instituto Colombiano de Productores de Cemento (ICPC)

EVOLUCION DEL MERCADO NACIONAL

Las licencias de construcción, despachos de cemento, entre otros, son claras evidencias que desde 2.001 a 2.007 se gozó de seis años de crecimiento y en muchas ocasiones de liderazgo en la dinámica nacional sectorial, pero desde mediados de 2.007 hasta lo corrido del año se ha venido dando un proceso de moderación expansiva comprobando así el debilitamiento de la actividad productiva y, por ende, la finalización del ciclo que comenzó a principios de la década anterior.

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

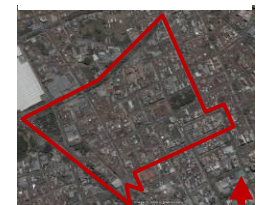
INFORME FINAL DE DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2.010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



INFORMACION DE FUENTES SECUNDARIAS

Dicho esto, es recurrente evaluar las perspectivas de la actividad edificadora, sobre todo cuando el gobierno nacional a comienzos de 2009 reconoció el potencial de la vivienda, en particular su componente social, como elemento importante de su política compensatoria (o anti cíclica).

Una mirada al mercado de la vivienda nueva evidencia un ciclo edificador bajo. Cuenta de esto nos lo dan los menores lanzamientos, iniciaciones, oferta y ventas, etc. como efecto de la perspectiva de la economía mundial y nacional en general.

Por último, se encontró que *las ventas de vivienda* en el año 2.009 corresponden al 62% para No VIS y el 38% a VIS. En estos dos segmentos, las ventas registraron una contracción de 32% entre el primer y segundo semestre de 2009. La reducción en el nivel de ventas se explica por factores como la saturación de la demanda en estratos altos en las principales regionales del país, el riesgo del crédito hipotecario en medio de crisis, (de cercana recordación que desincentiva la adquisición de vivienda por parte de los hogares), el deterioro de la confianza del consumidor y la menor disposición para comprar vivienda nueva, entre los más importantes.

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

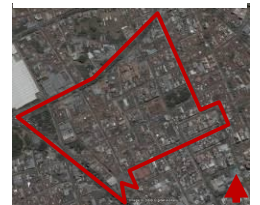
INFORME FINAL DE DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2.010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



INFORMACION DE FUENTES SECUNDARIAS

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

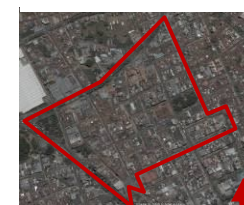
INFORME FINAL DE DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2010

LOCALIZACIÓN

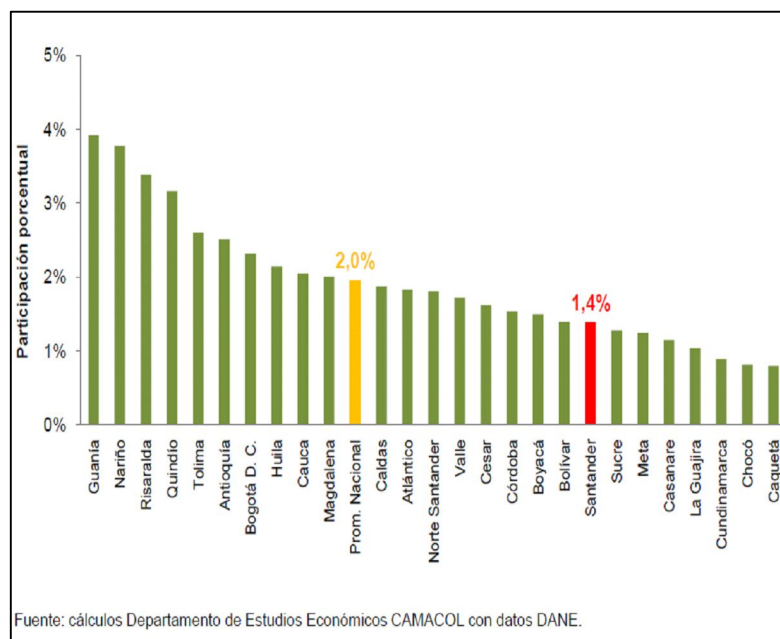
MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



GRAFICO No. 8 PARTICIPACION EDIFICADORA



LA ACTIVIDAD DEPARTAMENTAL⁶

Santander como la cuarta economía más fuerte del país antecedida por Bogotá DC., Antioquia y Valle crece siempre su PIB por encima del promedio nacional, al igual que el liderazgo del sector de la construcción (mayor aporte de las obras civiles) y de la industria. Hipótesis contraria al observar su participación en la construcción de edificaciones que esta siempre por debajo al promedio nacional. Por tanto, su aporte en la generación de empleo en la economía es de solo un 4,6% inferior al aporte de éste renglón en Bogotá D.C que es de casi el 20%, ocupando el séptimo lugar entre

todos los Departamentos.

Sin embargo, al hacer un paralelo entre la actividad edificadora de la década de los noventas y de la actual, podemos observar una tendencia decreciente año por año del déficit en construcción de vivienda en el total de Departamentos. Ejemplo de ello es que en el año 1.993 a nivel Nacional había un déficit del 54% contra un 36% en el año 2.005. Para el caso Santandereano, su reducción fue de 49% a 32%, señalando una dinámica positiva en el sector de la construcción.

⁶ cálculos Departamento Estudios Económicos CAMACOL con datos DANE

INFORMACION DE FUENTES SECUNDARIAS

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

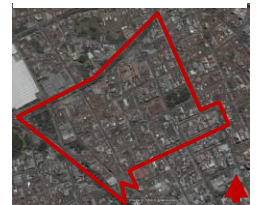
INFORME FINAL DE DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2010

LOCALIZACIÓN

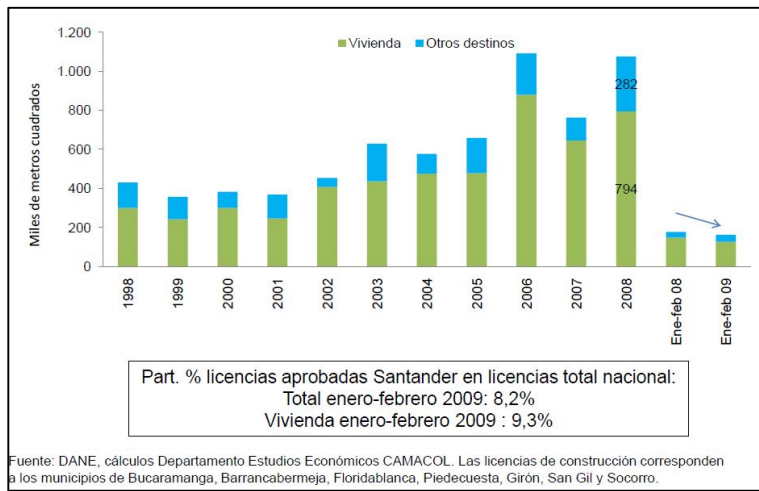
MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



GRAFICO No. 9 LICENCIAS SANTANDER



Desde finales de la década pasada hasta mediados del año anterior había un crecimiento prolongado en el otorgamiento de licencias. Sin embargo, en lo observado hasta el mes pasado hubo una reducción del 14.8% en comparación con el año anterior por esta misma época. Cabe anotar, el obsoleto licenciamiento de Vivienda de Interés Social VIS. Respuesta de esto puede obedecer al incremento de los costos de construcción que reducen las operaciones en licenciamiento, al igual que dificultan la

modalidad de preventa para el caso de las edificaciones que las soliciten. Los estudios muestran que en VIS el problema no son los incrementos en costos de construcción, sino la carencia de oferta de suelo para este tipo de vivienda, dado que los costos de construcción, excluyendo el suelo tienen un comportamiento relacionado armónicamente con la economía y subsidiado por el no IVA para materiales destinados a este tipo de vivienda, en otras palabras están regulados en el marco de la economía, más no así el suelo. De otra parte esto lo corrobora el ciclo de otorgamiento y uso de los subsidios por parte de los beneficiados.

INFORMACION DE FUENTES SECUNDARIAS

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

INFORME FINAL DE DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



COMPORTAMIENTO LOCAL (Oferta de Vivienda)

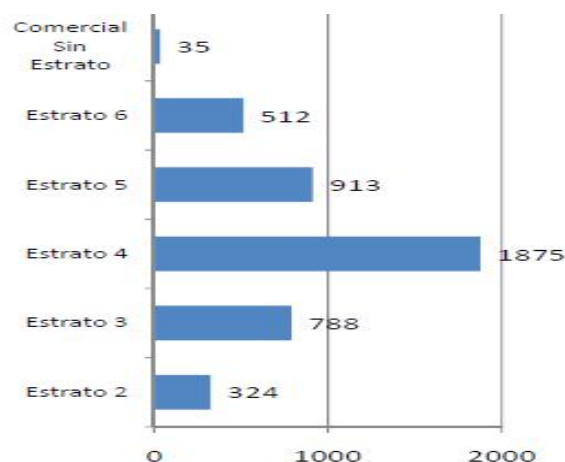
TABLA No. 4 OFERTA INMOBILIARIA AMB - MARZO 2.009

TIPO PROYECTO	RESUMEN DE LA OFERTA AMB A MARZO DE 2.009			
	SEGÚN TIPO DE PROYECTO			
	Bucaramanga	Floridablanca	Piedecuesta	Girón
Multifamiliar	2426	1184	0	60
Unifamiliar	126	79	98	163
Oficinas	127	0	0	0
Bifamiliar	0	0	0	0
Institucional	3	0	0	0
Locales	1	0	0	0
Consultorio	0	11	0	0
Comercial	45	0	0	0
Multifamiliar y Unifamiliar	0	0	124	0
TOTAL OFERTA	2728	1274	222	223

Fuente: Camacol Santander

A pesar, de que la actividad edificadora haya reducido su participación en el renglón de la construcción se ha reducido el déficit de vivienda con respecto a las décadas anteriores. Muestra de ello es lo hecho en Bucaramanga entre 1993 y 2005 con un 10% menos. VER ANEXO 7.

GRAFICO No. 10. PARTICIPACION SEGÚN ESTRATO



Con respecto a la distribución de la oferta inmobiliaria por estratos predomina el estrato 4 (Bucaramanga – Floridablanca) su liderazgo con 1875 unidades, seguido del Estrato 5 (Bucaramanga – Floridablanca) con 913 unidades; el estrato 6 (Bucaramanga) con 512 unidades, el estrato 3 (cuatro municipios) con 788 unidades. La oferta de estrato 2 es exclusiva de los municipios de Girón y Piedecuesta, con un total para los dos municipios de 324 unidades.

INFORMACION DE FUENTES SECUNDARIAS

El factor predominante en el área metropolitana es de obras Sin iniciar, 1384 unidades, seguido por los proyectos en fase de acabados 516 unidades y estructura y obra negra con 914 en total. Es importante destacar que para el caso de Bucaramanga, aunque existen varios proyectos en fase de ejecución, (acabados, Estructura, obra negra y Preliminares) 1462 unidades, también hay un número importante de proyectos sin iniciar obra (1017 unidades).

El mayor dinamismo de proyectos en fases finales esta en Bucaramanga (711 unidades en acabados).⁷La mayor oferta a nivel metropolitano (de una muestra de 131 proyectos), se concentra en el rango de 2 a 2.250 millones por metro cuadrado. Seguido por la oferta en 1.750 a 2 millones. El tercer renglón en importancia es el de 1.250 a 1.750 con una participación conjunta de 815 unidades. La oferta de estrato alto es de 225 unidades.

NOTAS FINALES

En lo referente, a los precios por metro cuadrado de las viviendas nuevas o usadas y su acomodo a la realidad mundial y nacional seguirá siendo estable hasta el momento que haya sobre oferta relevante que obligue a modificar dicha relación. En este contexto y sabiendo que la cadena de valor de la construcción de edificaciones enfrenta dificultades en cuanto a la habilitación de suelo urbanizable, la industrialización del proceso constructivo y acceso de crédito hipotecario por parte de los hogares pobres e informales, entre otras variables, que afectan la competitividad del sector, resulta de gran relevancia seguir avanzando en la agenda de políticas y acciones factibles que le permita al sector alcanzar una mayor escala en la producción de vivienda -bien esencial- y aportar al desarrollo sostenible del país. Para ello, se requiere un trabajo conjunto entre el gobierno nacional, las entidades territoriales y el sector privado que permita a la vez focalizar esfuerzos.

⁷ Informe de oferta y Ventas de Vivienda y otros. Arq. Sergio Luna.

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

INFORME FINAL DE DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2.010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



5.

ESTUDIO DE TÍTULOS

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

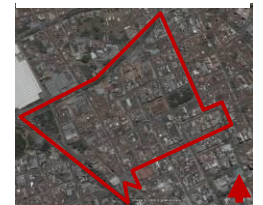
INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2.010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



ESTUDIO DE TÍTULOS

5.1. ACTIVIDADES:

- Los profesionales del área jurídica hemos asistido y participado en las reuniones a las que se nos ha convocado por parte de la coordinación del proyecto. En dichas reuniones hemos expresado nuestras opiniones en torno a los asuntos que tienen incidencia jurídica en el desarrollo de mismo.
- A la fecha tenemos un total de 644 folios de matriculas inmobiliarias activas, de las cuales se han realizado el correspondiente estudio de títulos de las 644 matriculas. Consolidada la base de datos nos faltaba información sobre quince (15) predios, según información suministrada por el IGAC (9) nueve predios no existen y (5) cinco existen pero no tienen matricula asignada.
- De la valoración jurídica de los folios contentivos de las matriculas inmobiliarias estudiadas se pueden inferir algunas conclusiones que pueden resultar de interés para la identificación del estado jurídico de los predios localizados en la zona objetivo, teniendo en cuenta que el avance en esta materia puede significar una proporción aproximada al 100% del universo materia de estudio.
- En el cuadro que se anexa se indican los predios sin restricción alguna, aquellos que ostentan limitaciones de dominio, aquellos de los que se predica gravamen alguno y sobre los que pesa medidas cautelares, este cuadro es el resumen del análisis de todos los títulos que hasta ahora se han efectuado.

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

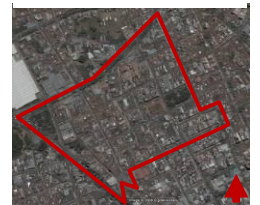
INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



ESTUDIO DE TÍTULOS

Libre de Restricciones	Gravámenes	Limitaciones de dominio	Medidas Cautelares
291	74	198	80

Conceptos:

- Libre de restricciones: el bien inmueble se encuentra sin ningún gravamen, limitación del dominio o medida cautelar que lo pongan por fuera del comercio. Se puede adquirir sin ningún problema.
- Gravámenes: Carga impuesta sobre una inmueble. Pueden ser:
 - Hipoteca: Es de carácter inmobiliario porque recae sobre bienes inmuebles y se constituye para asegurar el cumplimiento de una obligación principal. Una persona posee una fábrica, pero necesita dinero. El que se lo presta lo hace sobre la garantía de dicha fábrica. Ésta, pues, se halla hipotecada y de tal hecho se da una publicidad especial, puesto que requiere la inscripción como solemnidad constitutiva, de tal modo, que la hipoteca no inscrita no es válida.

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

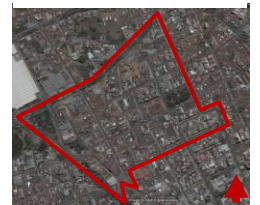
INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



ESTUDIO DE TÍTULOS

- Anticresis: Contrato en que el deudor consiente que su acreedor goce de los frutos de la finca que le entrega en garantía, con la obligación de aplicarlos al pago de los intereses y a la amortización del capital.
- Limitaciones al dominio: El dominio está definido en el ordenamiento Civil Colombiano como el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella pero no siempre el propietario de una cosa usa y disfruta de ella, sino que se dan participaciones del derecho de propiedad en vista al bien mutuo de los que de ella se benefician sin ser propietarios. La vida impone necesidades económicas que han dado lugar a los usufructos, servidumbres, uso o habitación. Pueden ser:
 - Usufructo: Es un derecho de carácter temporal que autoriza a su titular a disfrutar todas las utilidades que resultan del normal aprovechamiento de una cosa ajena, pero se le impone la obligación de restituirla en el momento señalado, o bien su equivalente.
 - Servidumbres: Es otra limitación del dominio y consiste en una carga impuesta sobre un inmueble, en favor de otro inmueble, y que obliga al propietario del primero a sufrir ciertos actos de uso, o abstenerse, por su parte, de ejercer ciertos derechos inherentes a la propiedad.

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

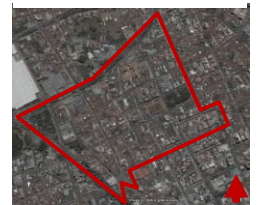
INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



ESTUDIO DE TÍTULOS

- **Afectación a vivienda familiar:** Los matrimonios tienen la opción de proteger su vivienda de un embargo o de la decisión de uno de los cónyuges de venderla sin consentimiento del otro. Se puede levantar de común acuerdo, y se realiza ante notario mediante escritura pública. También, se levanta automáticamente cuando fallece uno de los cónyuges o compañeros permanentes. Si el levantamiento de la afectación a vivienda familiar lo solicita uno solo de los cónyuges se necesita autorización del juez.
- **Propiedad Horizontal:** Es así que lo que se divide no es la tierra, sino los edificios construidos lo que se llama Unidades Funcionales. Se crean así unidades funcionales, espacios comunes y superficies comunes. Todo esto convive en lo que se llama Reglamento de Copropiedad, que se inscribe en el Registro de la Propiedad Inmueble junto con el plano de Propiedad Horizontal. Por lo tanto cada propietario es dueño de su departamento y co-propietario sobre las partes comunes. El terreno, los muros, escaleras, ascensores, etc. son partes comunes.
- **Medidas cautelares:** Etimológicamente, la palabra medida, en la acepción que nos atañe, significa prevención, disposición; prevención a su vez, equivale a conjunto de precauciones y medidas tomadas para evitar un riesgo. En el campo jurídico, se entiende como tales a aquellas medidas que el legislador ha dictado con el objeto de que la parte vencedora no quede burlada en su derecho.

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

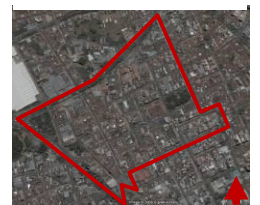
INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



ESTUDIO DE TÍTULOS

- Embargo: son medidas decretadas por las autoridades judiciales o administrativas, que afectan el derecho de dominio de los bienes o derechos de una persona natural o jurídica y que los deja fuera del comercio
- Inscripción de la demanda: Es una medida cautelar, que tiene por objeto asegurar la publicidad de los procesos relativos a bienes inmuebles, para que en el supuesto de que las sentencias que en ellos se dicten, hayan de ser opuestas a terceros adquirentes del bien litigioso o a cuyo favor se constituye un derecho real sobre éste. (No saca el bien inmueble del comercio)

En los documentos anexos se presentan los folios de matricula inmobiliaria de cada predio, los estudios de títulos de cada predio y los cuadros de resumen.

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

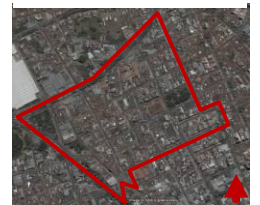
INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



6.

INSTRUMENTOS DE DIAGNÓSTICO DEL MODELO ECONÓMICO - FINANCIERO Y DE GESTIÓN.

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

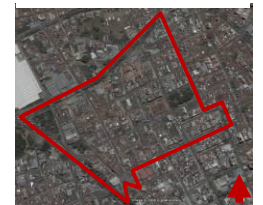
INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2.010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



INSTRUMENTOS DE DIAGNÓSTICO DEL MODELO ECONÓMICO - FINANCIERO Y DE GESTIÓN.

6.1. MARCO DE REFERENCIA

Con base en el modelo económico-financiero estructurado y desarrollado en la Fase II, como componente del contrato de consultoría de apoyo brindado por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, al desarrollo del Plan Parcial de Renovación Urbana la Rosita – La Concordia, se elabora este análisis de diagnóstico y desarrollo del modelo para la propuesta de estructuración y evaluación financiera del Plan de Renovación Urbana La Concordia en su nueva fase.

Cabe resaltar la importancia de las relaciones interactivas directas del modelo o propuesta de gestión, con la estructuración del modelo económico y financiero, debido a que en su conjunto estos elementos constituyen lo que se conoce como modelo del negocio. En la fase anterior, el presupuesto o principio básico para la determinación de los recursos de capital requerido para adelantar el proyecto fue la no existencia de capacidad del municipio para aportar en el plan recursos monetarios de capital, lo que definía que la propuesta para el desarrollo del PPRU debería contemplar básicamente en el esquema de desarrollo y en consecuencia de gestión la vinculación del sector privado. Esto llevó en su momento a analizar las diversas formas de asociación de recursos público-privada que se han venido estructurando y operando tanto en el ámbito mundial, como en el país, teniendo en cuenta la totalidad del marco legal y normativo que a partir de la Constitución Política de 1991 ha contado con una dinámica especial, gracias a los principios de participación del sector privado en distintas actividades, principalmente de servicios públicos y desarrollo de infraestructura, que anteriormente estaban circunscritas al sector público o de gobierno, así como la normatividad específica que afecta los programas o proyectos de renovación urbana.

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

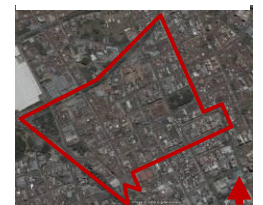
INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



INSTRUMENTOS DE DIAGNÓSTICO DEL MODELO ECONÓMICO - FINANCIERO Y DE GESTIÓN.

El análisis profundo de los distintos elementos jurídicos, así como de los componentes económicos y financieros propios del sector de la construcción y de los negocios de éste y la actividad inmobiliaria, permitió concretar bajo el esquema de concesión la propuesta tanto de la estructura del modelo económico y financiero, como del modelo básico de gestión, dado que los recursos de inversión como de desarrollo y los riesgos principales del negocio los tendría que asumir los actores del sector privado que se vincularían al PPRU. La propuesta del modelo por concesión desde la perspectiva del sector público se pudo llegar a puntualizar debido a que el Plan de Renovación Urbana una vez adoptado, genera unos derechos económicos y jurídicos públicos que en parte pueden ser cedidos bajo un contrato de concesión para ser adelantados por un agente privado; de la ejecución de estos derechos se desprende en lo cuantificable económicamente y en lo físico unos beneficios que retornan al municipio, los cuales no se tendrían de no ser desarrollado el proyecto, además desde otra perspectiva se obtiene beneficios públicos para toda la ciudad.

Los elementos económicos que se incorporaron a la estructura del modelo correspondieron a los propios del sector de la construcción y del negocio inmobiliario aportados en lo referente a valores de predios por la información catastral existente, la cual como se anotaba en el Capítulo 2 de este documento fue objeto de un proceso econométrico de armonización, debido a la gran dispersión o variación que se encontraba en los avalúos. De otra parte el modelo permitía la actualización de los avalúos de acuerdo con los índices de afectación definidos para cada año por el gobierno nacional a través de los documentos CONPES respectivos y para el caso del producto de la Fase II, llegar a un valor comercial por sectores homogéneos, con el porcentaje sugerido en su momento por los expertos de la Lonja Inmobiliaria de Propiedad Raíz de Santander al equipo que desarrollo la Fase I del PPRU para obtener el valor comercial, que fue estimado para el sector objeto del Plan en el 24.5% mayor del avalúo catastral, teniendo principalmente en cuenta las características predominantes de tipo y antigüedad de construcciones, tamaño de los predios, y la inexistencia histórica de mercado inmobiliario en el área de la Concordia, ésta

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



INSTRUMENTOS DE DIAGNÓSTICO DEL MODELO ECONÓMICO - FINANCIERO Y DE GESTIÓN.

última que señala la escasa demanda sobre el sector, salvo casos particulares como productos La Victoria por expansión industrial.

Los elementos urbanísticos y constructivos fueron suministrados por el equipo de arquitectos, inicialmente los de la Fase I, que al momento de iniciar la Fase II se incorporaron en la estructura del modelo económico y financiero inicial, y que permitieron establecer en la evaluación financiera del proyecto que las alternativas planteadas hasta ese momento determinaban que el Plan Piloto en la concepción que se tenía no era viable. Esto llevó a que en la Fase II se tuviera un componente de ajuste a la propuesta urbanística del PPRU La Rosita – La Concordia, que llevó en primer lugar para buscar un equilibrio de cargas y beneficios y su afectación en la viabilidad financiera del proyecto, a ampliar el área a intervenir, teniendo en cuenta la posibilidad de manejo de variable de índice de construcción con armonización de un desarrollo urbano y paisajístico, la incorporación de vivienda de estrato 4 y una mejor definición y aprovechamiento del área comercial, con un desarrollo de un núcleo de servicios empresariales, comerciales y de negocios que utilizara en prospectiva los factores o variables altamente impactantes por la confluencia de ubicación en el punto de relaciones económicas y sociales de proyectos como Metrolínea, Almacenes Éxito, la Avenida la Rosita y la Diagonal 15, la proximidad a los ejes viales paralelos de las carreras 21 y 22, la intensificación de habitantes en el sector por el desarrollo del componente de vivienda del Plan.

Los costos de estos desarrollos para ser incorporados al modelo económico financiero fueron suministrados también por el equipo de arquitectos, que contó con el apoyo de un Ingeniero experto en presupuesto de proyectos inmobiliarios y obras civiles, y la estructura de costos fue contrastada con la que maneja Construdata, así como la información de precios.

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



INSTRUMENTOS DE DIAGNÓSTICO DEL MODELO ECONÓMICO - FINANCIERO Y DE GESTIÓN.

El modelo económico-financiero en su diseño y estructura operativa fue construido en un archivo en Excel, con el fin de facilitar en forma articulada y dinámica el alimentar la información básica y operar la formulación de escenarios de sensibilidad, manejando variables claves.

Finalmente es importante resaltar que en su conjunto la Fase II sus productos se definieron según los objetivos del contrato entre el MAVDT-FONADE con el consultor, en el marco de las propuestas metodológicas y alcance de un 'Project Finance', lo que supone y exige la integración y articulación de todos los elementos de gestión, riesgos, financieros y jurídicos en la propuesta del modelo que permita la ejecución financiera y operativa del proyecto. En consecuencia trasciende a la formulación, estructuración y evaluación financiera del proyecto, buscando la viabilidad en los distintos órdenes que establecen la viabilidad del mismo.

ESTRUCTURA BÁSICA DEL MODELO ECONÓMICO-FINANCIERO

Valor del suelo – predios.

En los planes de renovación urbana el componente principal está dado por la afectación de un conjunto de predios, en su casi totalidad construidos, que por su antigüedad, uso y ubicación en el contexto de la ciudad se encuentran en un área que por políticas públicas urbanas o por interés de los propietarios o del sector privado, se perfilan con potencialidad de desarrollo de un nuevo proyecto urbano.

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

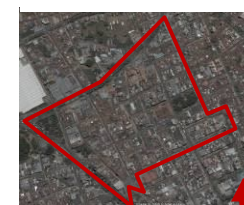
INFORME FINAL DE DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



INSTRUMENTOS DE DIAGNÓSTICO DEL MODELO ECONÓMICO - FINANCIERO Y DE GESTIÓN.

Desde la perspectiva de política pública son áreas que presentan un alto deterioro urbano y en muchas ocasiones social, con escaso interés de mejoramiento o desarrollo por parte de los propietarios actuales, o que existiendo interés por parte de algunos de ellos no cuentan con la capacidad de incentivar proyectos de la magnitud que se requiere para un plan de renovación urbana. En el contexto nacional y por referencia en otros países, los planes de renovación urbana de iniciativa privada, que están previstos en la Ley 388 de 1997 en la formulación de planes parciales, su magnitud y trascendencia esta dimensionada generalmente a un alcance de proyecto inmobiliario, el que requiere la incorporación de varios predios para su desarrollo y viabilidad financiera, o acogerse a otros beneficios de Ley, por las normas de renovación urbana. Son proyectos de generación espontanea, con reducida integración a una visión prospectiva del desarrollo urbano de la ciudad.

Los de iniciativa pública se supone que tienen una integración con la ciudad, constituyéndose en elementos de utilidad pública e interés social por las repercusiones no tanto a nivel de los propietarios actuales, residentes o no, sino del contexto de la ciudad. En Colombia las experiencias a este nivel son escasas, sobresale el caso de Ciudad Victoria en Pereira parcialmente desarrollado en que se incorporaron predios y recursos públicos, y el del Parque Tercer Milenio en Bogotá, centrado principalmente en generar espacio público abierto en el centro de la ciudad, por consiguiente apalancado exclusivamente en recursos públicos.

Desde una perspectiva económica, objeto de ser incorporada a una viabilidad de proyecto financiero, el componente suelo se constituye en el insumo de mayor impacto en una estructura de costos y beneficios en un proyecto de renovación urbana, donde además se deben incluir otras cargas urbanísticas de cesiones para nuevo espacio público. De acuerdo con la Ley el valor del suelo corresponde al **valor comercial** de predio, el cual está afectado tanto por las características del espacio físico del predio y su ubicación, como por la edificación que en el exista, dado que su conjunto determina el valor del suelo en cada

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

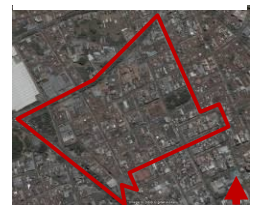
INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



INSTRUMENTOS DE DIAGNÓSTICO DEL MODELO ECONÓMICO - FINANCIERO Y DE GESTIÓN.

predio, con variaciones significativas. Generalmente establecer el **valor comercial** en áreas de renovación urbana, contiene problemas técnicos e interpretativos de normas jurídicas, que son nuevos y con escasa apropiación por parte de los distintos actores que intervienen en los procesos de avalúos y negociación. El concepto de **valor comercial** transable en un mercado que ordinariamente no se tiene en áreas de renovación urbana, se encuentra más allá de la experiencia técnica de los avaladores y requiere incorporar criterios y herramientas de otras disciplinas, principalmente de la economía.

Con base en los desarrollos del modelo de la Fase II, que facilitó la actualización anual y principalmente el manejo para la armonización de los avalúos catastrales a nivel de manzanas como unidad referencial de adquisición y desarrollo, con ejercicios que partían de la situación base – valor del avalúo catastral de cada predio en la base de datos, y que posteriormente incluyó la información de los avalúos catastrales actualizados de 2008, facilitados para la nueva Fase del Plan – se desarrollaron las tablas armonizadas al 10% de variación por manzana del valor de avalúo por metro cuadrado. Esto era pasar de un coeficiente de variación del valor promedio general que se ubicaba encontraba en 16 de las 18 manzanas a intervenir en un coeficiente superior al 20%, con una media del 29%, alcanzando en un caso el 44.2%, a un coeficiente de variación promedio por manzana del 10%. La siguiente tabla muestra a precios proyectados a 2007 el comportamiento esperado del los predios a adquirir en el marco del PPRU en la Fase II.

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



INSTRUMENTOS DE DIAGNÓSTICO DEL MODELO ECONÓMICO - FINANCIERO Y DE GESTIÓN.

Recursos	Base	20%	15%	10%
Requeridos Adquisición Predios	33,349,312,738	39,917,190,672	42,891,713,417	45,431,014,086
Precio promedio comercial adquisición metro cuadrado	400,852	479,797	515,550	546,072
Incidencia en el valor total del proyecto	8.77%	9.59%	10.28%	10.87%

El mayor valor del escenario armonizado al 10% corresponde a un reconocimiento del 36.23% más en el valor comercial de los predios, respecto al escenario base, que fue validado por expertos con relación al mercado de Bucaramanga como admisible para el sector con el precio promedio que se obtenía y dado que a nivel de unidades a adquirir – manzanas, se encontraban promedios desde 336,617 pesos hasta 910,516. Así mismo es importante anotar que la incidencia en la estructura de costos al evaluar la viabilidad financiera del proyecto estaba en el promedio utilizado por los constructores a nivel de los tres sectores a desarrollar en la propuesta final: vivienda estrato 3, vivienda estrato 4 y comercial empresarial la incidencia se encontraba entre el 7.37% y el 13.82%, para el promedio que arrojaba el ejercicio de 10.87%.

Debido a la importancia de este ítem en la viabilidad financiera del proyecto, al iniciar el proceso de avalúos comerciales en la nueva fase se comenzó a alimentar la base de datos del modelo con la información reportada por la Lonja Inmobiliaria Sociedad Colombiana de Arquitectos Regional Santander - LISCARS con el fin de generar y observar tendencias. Las inconsistencias presentadas que se estaban presentando en este ejercicio llevó a solicitar una revisión de la metodología, criterios y elementos técnicos que estaban soportando el proceso y finalmente a contratar a un asesor con experiencia reconocida a nivel nacional para garantizar una mayor confiabilidad en los resultados del producto de los avalúos comerciales.

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



INSTRUMENTOS DE DIAGNÓSTICO DEL MODELO ECONÓMICO - FINANCIERO Y DE GESTIÓN.

Después de contar con el ejercicio ejecutado por la LISCARS sobre 350 predios distribuidos en toda el área y avalado por el experto, otros miembros de grupo arquitectos con base en la información reportada y las orientaciones del asesor desarrollaron las proyecciones para los 270 predios restantes. Aunque al efectuar un análisis sobre unidades referenciales y de predios se pueden observar algunas desviaciones o inconsistencias, a nivel general se encuentra un grado aceptable de asociación sobre el conjunto, dado que solamente en dos de las 18 unidades el coeficiente de variación del promedio del suelo se encuentra entre el 28% y el 32%, dos alrededor del 20% y en todos los otros casos por debajo del 4 en el rango 13% a 16% y 10 restantes por debajo del 10%. En el caso del metro cuadrado de construcción el coeficiente de variación se encuentra en cifras superiores al 30%, las cuales se generan por elementos del tipo de construcción y edad de la edificación. Pero es interesante observar la siguiente tabla de relaciones, que permite plantear reflexiones sobre la determinación de un valor comercial en condiciones de mercado, si se tiene en cuenta el artículo 2º del Decreto 1420 de 1998 norma base sobre avalúos que dice: “Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien”. Al aludir el concepto mercado, se hace referencia a transacciones que se dan en la dinámica de oferta y demanda, las cuales han sido reducidas reciente e históricamente en el sector de La Concordia y donde se debe utilizar el método de comparación o mercado, cuya metodología se plantea en la Resolución 762 de 1998 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

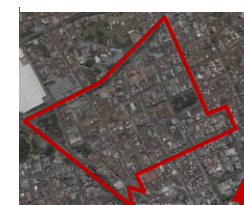
INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2.010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



INSTRUMENTOS DE DIAGNÓSTICO DEL MODELO ECONÓMICO - FINANCIERO Y DE GESTIÓN.

	Valor	Promedio Metro2
Avalúo Comerciales 2010	80,558,439,009	937,751
Avalúos Catastral Ajustado 2008 a 2010	35,742,803,891	416,069
% Mayor valor comercial		125%
Avalúos Catastral 2008 Armonizado coeficiente de variación promedio <20%	56,930,297,920	662,705
Variación entre catastral ajustado a 2010 y armonizado		59%
Proyección valor comercial propuesta inicial sobre avalúo catastral 24.5%		825,067
Variación entre valores comerciales		14%
Variación comercial con 24.5% sobre avalúo catastral ajustado 2008-2010		98%

Las reflexiones corresponden a validar si la relación que es usual establecer entre avalúos catastrales y precio en el mercado para el sector del 125% es admisible en el mercado de Bucaramanga, más aún cuando los avalúos catastrales del sector fueron actualizados en el 2008 por el IGAC, lo que supone distancias menores entre ambas cifras. Los otros puntos que se relacionan sirven de referencia y permiten presumir que existe un margen posible de negociación hacia abajo, aunque los avalúos realizados determinan un nivel alto de expectativa. Es posible que la distancia que se deba a deficiencias en las áreas homogéneas seleccionadas o al número de casos obtenidos y otros elementos que la resolución 762 del IGAC señala.

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

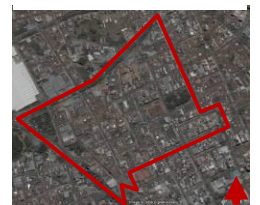
INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2.010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



INSTRUMENTOS DE DIAGNÓSTICO DEL MODELO ECONÓMICO - FINANCIERO Y DE GESTIÓN.

Costos de los desarrollos

La estructura de costos que desarrolla el modelo incorpora en rubros o ítems principales la estructura o modelo utilizado en el sector y fue suministrado por el Ingeniero responsable de la estimación de presupuestos de obras; corresponde al utilizado en la Fase anterior del PPRU. Las equivalencias se presenta por ítems en la siguiente tabla y parte del valor estimado para metro cuadrado que incluye los siguientes conjuntos de actividades relacionados directamente con el proyecto de edificación:

- Obras de urbanismo: Trabajos preliminares, alcantarillado, acueducto, vías, redes eléctricas y varios
- Costos estimados de construcción: Preliminares, cimientos y desagües, sótanos y parqueaderos, estructura, mampostería, pañetes, redes hidráulicas, sanitarias y eléctricas, cubiertas, pisos, aparatos y equipos, carpintería metálica y madera, pintura, personal de obra y varios.
- Costos generales de obra: Gastos oficina central y equipo y herramientas.
- Costos indirectos: honorarios profesionales, conexiones a servicios públicos, gastos notariales, licencias e impuestos, pólizas de seguros.
- Costos de ventas: Comisiones, publicidad y mercadeo.
- En esta categoría la estructura de presupuesto incluye también los terrenos y demoliciones, que se incorporan a nivel total del Plan de Renovación Urbana, aunque se hace una estimación respecto a la localización prevista para los desarrollos en las manzanas respectivas, pero se excluyen en la estimación respecto a la estructura por metro cuadrado de obra y venta.

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

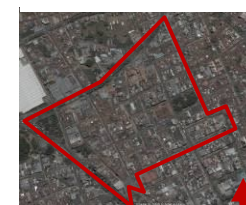
INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2.010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



INSTRUMENTOS DE DIAGNÓSTICO DEL MODELO ECONÓMICO - FINANCIERO Y DE GESTIÓN.

	ESTRATO 3		ESTRATO 4		EMPRESARIAL	
Costo directos obra, metro ²	\$1,059,681		\$1,089,943		\$ 898,468*	
	Referencia presupuesto	Equivale	Referencia presupuesto	Equivale	Referencia presupuesto	Equivale
Obras Urbanismo	7.33%	12.63%	2.19%	4.34%	1.05%	2.02%
Costos de Construcción	33.29%	60.8%	32.81	65.10%	35.4%	68.27%
Costos Generales Obra	2.40%	4.14%	2.40%	4.76%	2.40%	4.63%
Costos Indirectos	10%	17.24%	10%	19.84%	10%	19.29%
Comisión sobre ventas -	3%	3.46%	3%	3.99%	3%	3.88%
Publicidad y mercadeo		1.71%		1.96%		1.91%
	56.02%	100%	50.40%	100%	51.85%	100%
Terreno y demoliciones	11% a 12%	17.2%	12% a 14%	18.1%	12% a 13%	13.8%
Costos financieros	7%		7%		7%	
Participación utilidad proyecto	23% a 25%		28.5% a 30.5 %		30% a 32%	
TOTAL	100%		100%		100%	

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

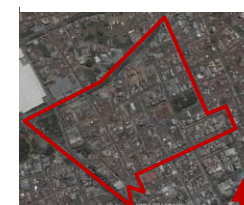
INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2.010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



INSTRUMENTOS DE DIAGNÓSTICO DEL MODELO ECONÓMICO - FINANCIERO Y DE GESTIÓN.

En el componente del hotel se han estimado costos de \$ 707,909 metro² – sin terminados, dado que los acabados están asociados a la imagen de los inversionistas en este sector. Respecto al hotel se considera comisión de ventas, publicidad y mercadeo plena, situación que genera un beneficio para el inversionista, debido a que el proceso de mercadeo y venta demanda recursos menores. En el caso de la Plaza de Mercado, dado que se encuentra por definir el modelo de desarrollo por concesión o copropietarios, se mantiene la misma estructura de costos del área empresarial - comercial, los costos estimados por el tipo de acabados ha sido de \$ 800,000 metro² y se mantiene la incidencia del 3% de la comisión de venta y mercadeo, sea para administración del modelo de concesión – o aplicable al proceso de copropietarios.

Cargas Urbanísticas y sociales -- Otros Costos.

Cargas urbanísticas

En el sector de la construcción, principalmente cuando se desarrollan proyectos de nuevas urbanizaciones sobre terrenos de expansión se deben considerar los costos correspondientes a la infraestructura urbana u obras civiles que exige la norma. Usualmente se da una compensación o equilibrio entre un menor costo en los suelos incorporados en el proyecto y el costo de las cargas por infraestructura urbana que se tienen que asumir. En el caso de un proyecto de renovación urbana como se ha observado, el costo de los suelos suele ser usualmente mayor a los de una estructura de costos frente a proyectos inmobiliarios comparables del sector y económicamente tiene que asumir unas sumas o costos adicionales por las cargas de infraestructura urbana que se le exige al desarrollo del Plan. Puede darse el caso que vía compensaciones, subsidios o aportes de otras fuentes se cubra estos costos, total o parcialmente en algunos proyectos.

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



INSTRUMENTOS DE DIAGNÓSTICO DEL MODELO ECONÓMICO - FINANCIERO Y DE GESTIÓN.

En el caso del PPRU de La Concordia existe un conjunto de obras civiles sobre infraestructura urbana, además del valor de los terrenos que muchas de ellas ocupan, que tienen que ser asumidas económica y financieramente por el proyecto. Las siguientes tablas muestran la identificación de las cargas y el costo total de las obras civiles que en ellas se tienen que desarrollar estimadas en \$ 14,573 mil millones de pesos:

ESPACIO PÚBLICO Y VÍAS	VALOR
Avenida la Rosita	786,610,533.49
Calle 48	906,645,182.71
Calle 51	427,095,252.12
Carrera 22	859,341,228.12
carreara 21	955,978,116.07
Carreras 19 y 20	533,761,281.07
Sub total	4,469,431,593.58

VÍAS PEATONALES, PARQUES E INTERIOR DE MANZANAS	VALOR
Carrera 17B	498,600,000.00
Carrera 20	219,300,000.00
Calle 47	175,500,000.00
Calle 49	343,800,000.00
Calle 50A	165,900,000.00
Parques	843,673,623.06
Área de cesiones tipo B libres	3,265,328,330.21
Dentro de Manzanas	4,591,153,479.79
Sub total	10,103,255,433
TOTAL	14,572,687,027

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONÓMICA

ACTIVIDAD

INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



INSTRUMENTOS DE DIAGNÓSTICO DEL MODELO ECONÓMICO - FINANCIERO Y DE GESTIÓN.

Las mayores cargas urbanísticas básicas o comunes para cualquier escenarios por 14,573 mil millones de pesos en la nueva formulación, frente a 2,667 mil millones de pesos en la Fase II, que traídos a valor 2010 llegan a los 3 mil millones de pesos, muestra una oferta de infraestructura urbana de espacios y cesiones que supera a los conceptos de espacios y desarrollos urbanísticos de la fase anterior en 11,5 mil millones de pesos..

Adicionalmente se han contemplado escenarios donde además de las cargas urbanísticas propias del Plan arriba relacionadas se espera cubra el proyecto en correspondencia a los derechos que cede el municipio por la naturaleza jurídica del Plan y que dan derecho a beneficios tributarios especiales a través de la creación de un patrimonio autónomo en que se incorporen los predios que se adquieran con los recursos del inversionista que desarrolle el proyecto y de los propietarios actuales u otros terceros que deseen participar en el proyecto en calidad de inversionistas. Estas cargas corresponden a vías principales o arterias que por su función tienen una elevada relación con el tránsito de la ciudad y los desarrollos de las cesiones dotacionales de terrenos que exige el Plan por un total de \$ 9,676 mil millones :

VÍAS PRINCIPALES	VALOR
Calle 50	1,100,960,376
Carrera 18	774,688,153
Sub total	1,775,648,529
Desarrollo dotacionales	7,900,000,000
TOTAL	9,675,648,529

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

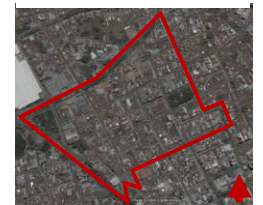
INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2.010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



Cargas sociales

Propietarios residentes

El PPRU de La Concordia considera unas cargas sociales directas relacionadas con propietarios residentes y comerciantes arrendatarios, que constituyen un mayor costo económico para el proyecto. La dirigida a propietarios residentes en la Fase II se estimo con referencia a compensar la diferencia entre el menor valor que se paga por el predio al propietario residente y una vivienda de interés social de 90 salarios mínimos (\$ 39,187,500), estimando que en el 50% por ciento de los 182 predios que no alcanzaban este valor de referencia estarían habitados por propietarios residentes.

En la nueva fase de formulación del Plan y por definición política del señor Alcalde, en que se debía buscar mantener la capacidad del proyecto de no generar desplazamiento de los actuales propietarios residentes, después del análisis sobre diversas situaciones posibles y teniendo en cuenta que el valor de referencia para la compensación afecta directamente el valor esperado de negociación en predios distintos a los del objeto de subsidio, fue definido por el Comité Técnico del Proyecto el valor del precio de referencia para compensación en 175 salarios mínimos vigentes, que supera en 40 salarios la existente para definir la vivienda de interés social (135 salarios mínimos), corresponde a una suma de \$ 90 millones de pesos y está próxima al precio de mercado de una vivienda de estrato 3 de 54 metros² y que en consecuencia puede ser desarrollada en los edificios del proyecto destinados para estrato 3. Estos puntos llevan al siguiente cuadro:

INSTRUMENTOS DE DIAGNÓSTICO DEL MODELO ECONÓMICO - FINANCIERO Y DE GESTIÓN.

Condiciones			Cifra
Valor de referencia de vivienda para la compensación			90,000,000
Compensación al predios	100%	75%	50%
Número de predios	279	209	140
Valor compensación	9,417,323,556	7,062,999,667	4,708,6611,778

En el análisis de los escenarios se ha tomado con base en las observaciones hechas, las encuestas contestadas en el estudio social y el censo 2005, que la cifra máxima posible de existencia de predios a compensar se encuentra en el rango 51% a 75%, razón por la cual se utiliza el monto máximo en los análisis de sensibilidad, que se aproxima a los \$ 7,063 mil millones.

Comerciantes arrendatarios

El segundo componente de casos objeto de compensación por ser afectados por el proyecto se ha considerado los comerciantes arrendatarios que por la naturaleza de los negocios que operan – pequeñas actividades de comercio principalmente en repuestos y accesorios para motocicletas, el otorgar un auxilio equivalente a 6 meses del valor del arriendo que pagan por el predio. La suma que aplica en el modelo se desarrollo con base en el censo de establecimientos comerciales suministrado por la Cámara de Comercio de Santander, en la que se aplica para todos los establecimientos comerciales unos arriendos estimados con referencia a la oferta de la ciudad, estableciendo un tamaño promedio del local en las categorías que utiliza la Cámara. No se excluye ningún tipo de negocio y para la estructura de costos y evaluación se al 200%, esto es que corresponde a 12 meses de los arriendos estimados, castigando al proyecto, pero teniendo un margen amplio de operación en el tipo final de negociación para casos especiales, por un monto que supera los \$ 2,092 mil millones.

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

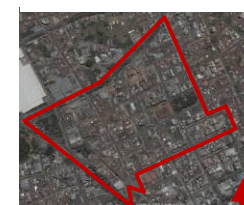
INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2.010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



INSTRUMENTOS DE DIAGNÓSTICO DEL MODELO ECONÓMICO - FINANCIERO Y DE GESTIÓN.

COMPENSACIONES COMERCIO						
Tipo Local	Número Negocios	Valor promedio Mtr2	Promedio Local	Valor mes arriendo	6 meses por negocio	Total negocios
Menor 20 metros	82	18,000	10	180,000	1,080,000	88,560,000
Entre 21 - 50	108	20,000	25	500,000	3,000,000	324,000,000
Entre 51 - 80	19	22,000	66	1,452,000	8,712,000	165,528,000
Entre 81 - 100	16	25,000	90	2,250,000	13,500,000	216,000,000
Mayor 101	7	30,000	200	6,000,000	36,000,000	252,000,000
Total						1,046,088,000

Fondo de Renovación Urbana.

En la Fase anterior se propuso la idea que el Plan de Renovación Urbano por los flujos positivos que generaba, debía trasladar un porcentaje de estos beneficios a la constitución de un Fondo especial para apoyar proyectos de Renovación Urbana en el municipio que requieran ser apoyados con recursos a menor costo o subsidiados de otra forma. Se ha estimado para este proyecto un porcentaje del 1% sobre los ingresos generados por ventas para la constitución de este Fondo, el cual requiere de un estatuto orgánico que garantice su objeto y funcionamiento, conocido previamente durante el proceso de convocatoria a inversionistas, dado que es objeto de oferta el porcentaje que destinará el proponente a partir de la base del 1%.

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

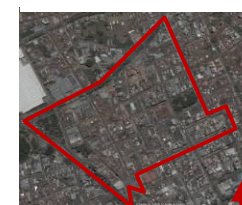
INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



INSTRUMENTOS DE DIAGNÓSTICO DEL MODELO ECONÓMICO - FINANCIERO Y DE GESTIÓN.

Resumen costos

En resumen el modelo económico – financiero en la estructura de costos propios del proyecto toma en conjunto el valor de adquisición de los predios en toda el área de intervención de acuerdo con los avalúos comerciales desarrollados más la estimación de los costos de demolición, los costos de construcción de las edificaciones en los tres sectores empresarial – comercial, estrato 3 y estrato 4, las cargas urbanísticas de las obras civiles que se tienen que efectuar, las cargas sociales a propietarios residentes y comerciantes, los recursos destinados al Fondo de Renovación Urbana y en los escenarios del proyecto con beneficios tributarios por tratarse de un Plan de Renovación Urbana, (Estatuto Tributario Art. 207-2 Numeral 9 y el Decreto 2755 de 2003 Art. 23 y 24), las otras cargas urbanísticas adicionales que corresponden a las intervenciones de la Calle 51 y la Carrera 18 y al desarrollo del equipamiento dotacional.

Costos financieros – utilidad esperada.

En el modelo presupuestal utilizado en el sector los costos financieros son estimados en el 7% y la participación utilidad corresponde al remanente o saldo que se da después de descontar todos los costos y gastos y cuyo margen esperado está señalado en el aparte anterior, así como los financieros de acuerdo al área o sector de desarrollo del plan.

En el modelo financiero del PPRU estos dos últimos ítems corresponden al concepto que en evaluación de proyectos y finanzas se conoce como los componentes del flujo de caja del inversionista, dado que en él se maneja la estructura de recursos financieros que requiere proyecto, e integra los aportes propios del inversionista, los de deuda con sus respectivos movimientos de amortización y los intereses. La proyección y manejo de este flujo se define como estructura óptima de

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

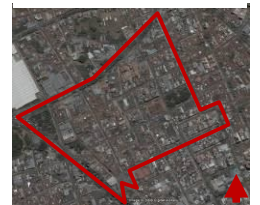
INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



INSTRUMENTOS DE DIAGNÓSTICO DEL MODELO ECONÓMICO - FINANCIERO Y DE GESTIÓN.

recursos, por el efecto tributario que tienen los intereses en la rentabilidad del proyecto y el pago del impuesto de renta por la utilidad en el mismo para el inversionista.

Por el costo diferente que tienen los recursos es usual que los proyectos se evalúen con la tasa conocida como Costo de Capital Promedio Ponderado o comúnmente como WACC (Whigted Average Cost of Capital) del sector o de la empresa. El WACC para la estructura de capital promedio de las compañías de construcción en Colombia, que tiene el Beta del Equity en 1.25 por la naturaleza de riesgo de los proyectos en la tasa del inversionista (CAMP – Capital Assent Precing Model) y las estructuras de deuda, se ubica en el 20.87%; este valor se incrementa con el nivel de deuda en los proyectos con una estructura promedio para los de vivienda de 66% de deuda y 34% de recursos del inversionista con una tasa del 35.20% en el WACC. Representa el concepto que a mayor deuda mayor tasa, dado que se exige una mayor rentabilidad por el aumento del nivel de riesgo.

Desde estos puntos de referencia se ha evaluado los desarrollos del PPRU de La Concordia en su conjunto como proyecto, teniendo en cuenta una mayor exigencia en la rentabilidad esperada – esto es una mayor tasa de descuento para el inversionista de la que se tiene en el WACC promedio de las empresas del sector de la construcción, lo que llevo a que la tasa de descuento para el VPN se estableciera en el 22%, debido a la incertidumbre frente a riesgos que tiene el proyecto en aspectos poco conocidos en el sector, como es el de la adquisición de los predios – que puede llegar a requerir de expropiación vía administrativa. En otras palabras, la tasa de retorno TIR para el inversionista debería como mínimo ser igual o superar el 22%, de la tasa de descuento para el VPN en una estructura promedio de los recursos requeridos para financiar el proyecto - aportes propios y deuda y en la estructura de recursos proyectada mostrar tasas de retorno que alcancen la del WACC con mayor riesgo.

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

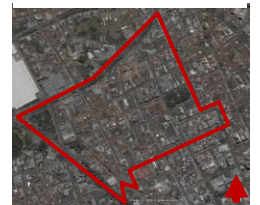
INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



INSTRUMENTOS DE DIAGNÓSTICO DEL MODELO ECONÓMICO - FINANCIERO Y DE GESTIÓN.

Ingresos - Desarrollos propuesta inmobiliaria.

Los ingresos esperados del proyecto corresponden a la oferta inmobiliaria que se plantea en el Plan Parcial de Renovación Urbana La Concordia, de acuerdo al concepto creativo que genera el equipo de arquitectos, en el marco de la normatividad que lo afecta y se sintetizan en la oferta de metros cuadrados de construcción objeto de venta a precios del mercado en la ciudad de Bucaramanga. En la Fase II se logró una formulación sobre los tres sectores de desarrollo ya referidos, sector empresarial – comercial, vivienda estrato 3 con una oferta de 2,145 unidades de 66 metros² y vivienda estrato 4 con 822 unidades de 75 metros². Como se puede inferir se mantenía el enfoque de la propuesta de la Fase I, considerando prioritaria la oferta de vivienda de estrato 3, y generando vivienda estrato 4 en la nueva área que se anexo al Plan en la franja de la carrera 21 a 22, que junto con los desarrollos del sector empresarial – comercial, apalancarían económicamente el proyecto para su viabilidad económica y financiera. La siguiente tabla resume la oferta que constituía los ingresos esperados.

Sector o tipo de oferta	Metros2 ofertados	Promedio Mtr ²	Ventas Estimadas
Zona empresarial			
Plataformas de comercio	24,123	2,000,000	48,246,000,000
Hotel	13,400	1,250,000	16,750,000,000
Torre empresarial	38,059	2,000,000	76,117,450,000
Subtotal	75,582		141,113,450,000
Sectores vivienda			
Estrato 3	141,570	1,320,000	186,872,400,000
Estrato 4	61,650	1,680,000	103,572,000,000
Subtotal	203,220		290,444,400,000
TOTALES	278,802		431,557,850,000

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

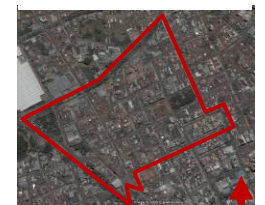
INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2.010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



INSTRUMENTOS DE DIAGNÓSTICO DEL MODELO ECONÓMICO - FINANCIERO Y DE GESTIÓN.

En el proceso de desarrollo de la nueva Fase la evaluación del concepto urbanístico generó en el equipo de arquitectos la inquietud y necesidad de disminuir el impacto poblacional residencial en el área, buscando una menor densidad en los edificios, con una mayor oferta de espacios públicos por las respectivas cesiones. Teniendo como preocupación por otra parte el mayor valor que se estaba identificando en la adquisición de suelo por los avalúos comerciales y que nuevas cesiones de espacio determinaban también mayores costos al proyecto. Lograr un equilibrio mínimo entre los distintos factores y que tuviera viabilidad económica y financiera llevó a enfatizar los desarrollos de vivienda estrato 4, analizando que el mercado de la ciudad lo permite, y que se observa por el desplazamiento de la oferta para este estrato hacia los otros municipios del área metropolitana, y los conceptos del sector empresarial – comercial.

A continuación se presenta sobre el nuevo concepto urbanístico el esquema de ingresos esperados por los productos inmobiliarios, según los tres sectores, donde se da una disminución de los metros ofertados en el sector empresarial respecto a la fase anterior de aproximadamente 13 mil metros, la vivienda estrato 3 pasa a 43,058 metros con una disminución altamente significativa de 98 mil metros, y un aumento de 60 mil metros en el estrato 4. A nivel de oferta de vivienda se encuentra una disminución de 35 mil metros cuadrados en conjunto y en el proyecto general frente a la Fase II una reducción de 48.3 mil metros de venta, lo que representa una menor densidad en las edificaciones.

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

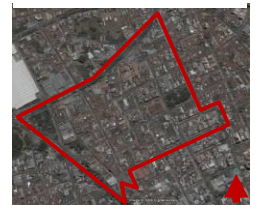
INFORME FINAL DE
DIAGNOSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



INSTRUMENTOS DE DIAGNÓSTICO DEL MODELO ECONÓMICO - FINANCIERO Y DE GESTIÓN.

Sector o tipo de oferta	Metros ² ofertados	Promedio Mtr ²	Ventas Estimadas
Plataformas de comercio	24,220	2,750,000	66,605,000,000
Hotel	13,400	1,800,000	24,120,000,000
Torre empresarial	24,612	2,500,000	61,530,000,000
Parqueaderos sótanos	1,127 unidades	12,000,000	13,524,000,000
Subtotal	62,232		165,779,000,000
Plaza de Mercado -	3,152 Mtrs. + 65 parqueaderos	Desarrollo especial	5,541,464,840*
Estrato 3			
Vivienda	43,058	1,800,000	77,504,690,432
Comercio	480	2,500,000	1,200,000,000
Subtotal Estrato	43,538		78,704,690,432
Estrato 4			
Vivienda	121,857	2,100,000	255,900,562,852
Comercio	2,880	2,800,000	8,064,000,000
Subtotal Estrato	124,737		263,964,562,852
Subtotal Residencial	168,276		342,669,253,283
TOTALES	230,508		513,989,718,129

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

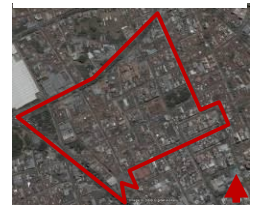
INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2.010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



INSTRUMENTOS DE DIAGNÓSTICO DEL MODELO ECONÓMICO - FINANCIERO Y DE GESTIÓN.

* Los ingresos correspondientes a la Plaza de Mercado no aplican al Fondo de Renovación Urbana por el modelo que se adopte para su desarrollo, concesión especial o copropietarios.

Condiciones de la Estructura de Flujos para Evaluar la Viabilidad Financiera

Por la magnitud del proyecto y las condiciones de desarrollo en el entorno económico de la ciudad, área metropolitana y el país, la estructura de requerimientos y flujos se ha establecido sobre los siguientes elementos:

1. **Adquisición de predios:** 4 años. 60% los dos primeros años y saldo en los siguientes. En el primer año – período 0 del proyecto – sólo hay adquisición de predios.
2. **Desarrollos zona empresarial comercio:** 5 años comenzando al siguiente de la adquisición de predios.
3. **Desarrollos zona vivienda:** 8 años a partir del siguiente de iniciada la adquisición de predios.
4. **Desarrollo Plaza de mercado:** 2 años a partir del segundo año.
5. **Ventas:** 10 años comenzando en el año siguiente a iniciada la adquisición de predios – preventas.
6. **Aportes inversionista:** en los dos primeros años.

Los escenarios de sensibilidad se desarrollan a partir de elementos que corresponden al negocio desde la perspectiva de estructuración de los recursos y su manejo por parte del inversionista, asumiendo la estructura de costos y cargas antes descrita.

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

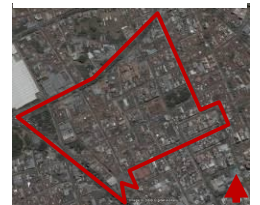
INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



INSTRUMENTOS DE DIAGNÓSTICO DEL MODELO ECONÓMICO - FINANCIERO Y DE GESTIÓN.

1. **Crédito:** Interés efectivo anual de 16%. Con escenarios de estructura de recursos de 50% y 60% de deuda usuales en el sector. Amortización rotatoria de 25% en estructura de 50% y de 30% en la estructura de 60% de deuda. Intereses a 24 meses en la deuda.
2. **Anticipos:** corresponde a recursos de preventa que afectan la estructura de recursos disminuyendo las necesidades de deuda o liberando recursos del inversionista. Se evalúan escenarios con comportamientos de escenarios de 5% y 10% de las ventas.
3. **Valorización de terrenos:** se estiman por fuera del flujo del proyecto en escenarios de 1% y 2% de valorización anual. Corresponden al inversionista como propietario del suelo aportado y esta opción se considera por corresponder a un recurso finito o limitado cuya valorización es independiente a la rentabilidad que puede generar el recurso.

Se plantean dos escenarios bases objeto para la evaluación y posterior sensibilización con las variables composición deuda, anticipos y valorización de terrenos

1. **Sin beneficio tributario por plan o programa de renovación urbana.** Corresponde a un escenario común u ordinario para proyectos del sector. Con la estructura de costos e ingresos definida en los elementos anteriores e impuesto de renta a las utilidades después de intereses estimados en el 34% - Tarifa actual 33%. La estructura de recursos corresponde al 50% de deuda.

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



INSTRUMENTOS DE DIAGNÓSTICO DEL MODELO ECONÓMICO - FINANCIERO Y DE GESTIÓN.

2. **Con beneficio tributario como plan de renovación urbana:** exige de acuerdo con la norma (Estatuto Tributario Art. 270-2 numeral 9) la constitución de un patrimonio autónomo sobre los predios que se incorporan al proyecto como aportes al plan, determina que las utilidades se encuentran exentas del impuesto de renta a las utilidades generadas por la enajenación de estos predios por un término igual a la ejecución del proyecto y su liquidación, sin que exceda en ningún caso 10 años. En este caso se estima un costo fiduciario por la administración del patrimonio autónomo del 0.75% de los recursos que se mueven en el proyecto, que supera los 6,4 mil millones de pesos, e impuestos de renta por 5% a las utilidades, como margen de exposición a riesgo. Estructura de recursos con 50% de deuda.

PROPUESTA MODELO DE GESTIÓN.

Al analizar los distintos elementos que se integran para el desarrollo del PPRU La Concordia y soportado en los elementos jurídicos ampliamente estudiados y debatidos en distintos escenarios, así como en el hecho que los recursos financieros deben provenir esencialmente de la vinculación de capital privado al proyecto, a través de inversionistas que asuman la ejecución y riesgos, sin costos adicionales que se observan se producen en otros esquemas posibles para vinculación de recursos de inversión y esquemas para la ejecución de los procesos de construcción, la alternativa propuesta en la Fase II del Plan, de conducir un proceso licitatorio que otorgue los derechos y obligaciones del plan a un solo concesionario – que puede asociar internamente a varios interesados bajo una única unidad jurídica que garantice solidez económica y técnica que participe en la licitación - se identifica y determina como la mejor opción para adelantar la ejecución del Plan.

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

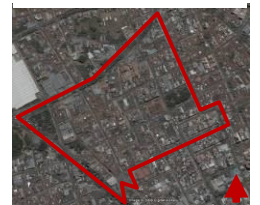
INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



INSTRUMENTOS DE DIAGNÓSTICO DEL MODELO ECONÓMICO - FINANCIERO Y DE GESTIÓN.

En otras palabras, en primer lugar se tiene que el PPRU La Concordia solamente es económicamente viable, por los costos de los suelos y las cargas urbanas y sociales que tiene que asumir, si se integra en una sola unidad de gestión o de actuación, lo que determina así mismo que los recursos financieros que se requieren para su ejecución y desarrollo estén incorporados en la misma unidad de negocios. Solamente el caso de la Plaza de Mercado, dado que no aporta suelos con un costo al proyecto de desarrollo, como tampoco se le exigen cargas urbanas, sería viable como unidad independiente.

En segundo lugar, cualquier otro esquema analizado sobre las alternativas de gestión muestra que estos agregan agentes en la cadena de aporte y manejo de los recursos de financiamiento, estos agentes exigen retribución por la función que cumplen, lo cual incide en la rentabilidad final del proyecto para los inversionistas y por consiguiente en la viabilidad financiera del mismo, incrementando por consiguiente en la cadena los riesgos administrativos y de asignación de responsabilidades.

ESQUEMA INICIAL DE RIESGOS

Riesgo contractual

Del proceso licitatorio los asume el municipio. La presentación y discusión previa entre los distintos actores que se pueden vincular contractual y jurídicamente facilita reducir los eventos aleatorios que afecten el desarrollo del contrato, e identificar y asignar las responsabilidades y riesgos a las partes del contrato. Se mitigan los riesgos asignándolo a la parte que mejor conoce y contrala las actividades respectivas.

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNOSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

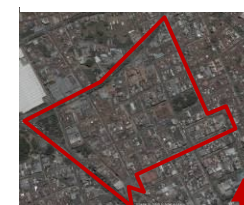
INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES



INSTRUMENTOS DE DIAGNÓSTICO DEL MODELO ECONÓMICO - FINANCIERO Y DE GESTIÓN.

Un buen control de estos riesgos parten de una adecuada y validada estructuración y formulación de los pliegos de convocatoria a la licitación, tanto en los componentes técnicos, financieros y jurídicos, lo cual exige contar con un calificado equipo con experiencia en los campos respectivos y en procesos licitatorios.

Riesgos financieros

La estructuración financiera, así como la consecución de recursos y condiciones de financiamientos las asume el concesionario. Los de inflación se trasladan al comprador final.

Riesgos de Adquisición de Predios

Los debe asumir el inversionista, quien manejará el proceso de negociación y compra. La expropiación la debe hacer el municipio o empresa de renovación urbana, contando con recursos del inversionista para ello a través de un encargo fiduciario que garantice recursos y procedimientos, o del patrimonio autónomo, constituido para la administración del aporte de los predios. El incremento del valor de los predios, por fuera del mercado inmobiliario general de la ciudad en las condiciones previstas iniciales para el Plan, pone en riesgo la viabilidad del proyecto.

Riesgos de diseño, construcción y desarrollo de obras.

Los diseños, tramitación y obtención de licencias, así como el desarrollo de obras y construcción los asume el inversionista concesionario.

Riesgos de Comercialización y Ventas

Los planes de mercadeo, comercialización y ventas los tiene el inversionista – concesionario.

PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA LA CONCORDIA

DOCUMENTO

DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN
SOCIAL, JURÍDICA Y ECONOMICA

ACTIVIDAD

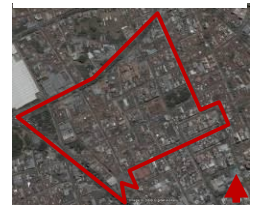
INFORME FINAL DE
DIAGNÓSTICO DE GESTIÓN

FECHA

23 DE MARZO DE 2010

LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA



RESPONSABLES

