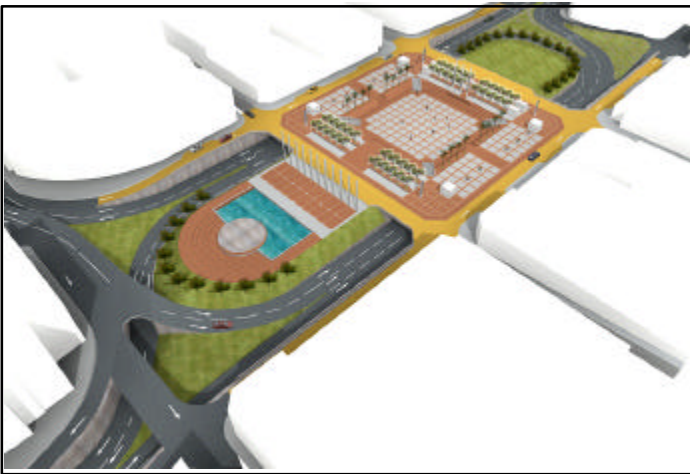


**OBRA 0341 “PROYECTO DE RENOVACION URBANA PLAZA
ALFONSO LOPEZPUMAREJO”**

ESTUDIO DE FACTIBILIDAD



**INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES
UNIDAD TECNICA**

Manizales, Octubre de 2006

CONTENIDO

INTRODUCCION	3
1. MARCO CONCEPTUAL	5
1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	5
1.2 JUSTIFICACION	6
1.2.1 Justificación del Proyecto	6
1.2.2 Justificación del Estudio	6
1.3 OBJETIVOS	8
1.3.1 Objetivo General	8
1.3.2 Objetivos Específicos	8
1.4 ASPECTOS METODOLOGICOS	9
1.4.1 Tipo de Estudio	9
1.4.2 Delimitación	9
1.4.3 Técnicas de Recolección de la Información	9
1.4.3.1 Fuentes Primarias	9
1.4.3.2 Fuentes Secundarias	10
1.4.3.3 Tratamiento de la Información	10
2. MARCO TEORICO	11
2.1 ASPECTOS GENERALES DEL (P.OT)	11
2.2 EL PROYECTO Y EL PLAN DE DESARROLLO DE MANIZALES	12
2.3 ANTECEDENTES DE LA OBRA	13
3. ESTUDIO DE MERCADO	16
3.1 ZONA DE INFLUENCIA	16
3.1.1 Ubicación	16
3.1.2 Delimitación de la zona	16
3.2 CARACTERISTICA DE LA ZONA	18
3.2.1 Sitios de Interés	18
3.2.2 Sector Financiero	18
3.2.3 Salud	18
3.2.4 Educación	18
3.2.5 Recreación	18
3.2.6 Culto	18
3.2.7 Otras actividades	18
3.3 CARACTERIZACION SOCIOECONOMICA	24
3.3.1 CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA	30
3.4 SENSIBILIDAD FRENTE AL PROYECTO	35
3.4.1 Sondeos de Opinión	38
3.4.2 Actores sociales	38
3.4.3 Actores comerciales	38
3.4.4 Actores políticos	39
3.4.5 Actores institucionales	39
3.4.6 Actores gremiales	40
3.5 CAPACIDAD DE PAGO	
3.5.1 Zonas Homogéneas	40
3.5.2 Potencial global de contribución	42

4.	ESTUDIO LEGAL	44
4.1	MARCO JURIDICO DEL ESTUDIO	44
4.1.1	Constitución Política de 1991	45
4.1.2	Normas nacionales	47
4.1.3	Normas nacionales sobre presupuesto	48
4.1.4	Normas Municipales	50
4.2	EL ESTADO SOCIAL DE DERECHO	51
4.3	GASTO PÚBLICO Y EL ESTADO SOCIAL DE DERECHO	52
4.4	LA PARTICIPACION	53
4.5	LA SOLIDARIDAD SOCIAL	55
4.6	CALIDAD DE VIDA	56
4.7	DESARROLLO	57
4.8	NORMATIVIDAD INTERNA	59
4.9	DECRETACION DE LA OBRA	59
5.	ESTUDIO TECNICO	61
5.1	LOCALIZACIÓN	61
5.2	IDENTIFICACIÓN	61
5.3	CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS	62
5.4	ANALISIS DE FLUJO PEATONAL Y VEHICULAR	65
6.	FINANCIACIÓN	67
6.1	GENERALIDADES SOBRE FINANCIACIÓN	67
6.2	FUENTES DE FINANCIACIÓN DEL PROYECTO	68
6.3	COSTOS DEL PROYECTO	70
6.3.1	Costo de la Obra	70
6.3.2	Aportes municipales y empresas de servicios	70
6.3.3	Monto distribuible	71
6.3.4	Costo Total del proyecto	71
7.	ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO	72
8.	CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL	75
8.1	CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ZONA	75
8.1.1	Areas Morfológicas Homogéneas	75
8.1.2	Areas urbanas objeto de tratamiento	76
8.2	DIAGNÓSTICO AMBIENTAL	78
8.2.1	Impactos socioeconómicos y ambientales	78
9.	EVALUACION DEL PROYECTO	80
9.1	BENEFICIOS A LA APROPIEDAD RAIZ	80
9.2	BENEFICIO PREDIAL	81
9.3	IMPACTOS ECONOMICOS	82
9.4	EVALUACION FINANCIERA	83

10. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	84
11. BIBLIOGRAFIA	86
12. EQUIPO RESPONSABLE DEL PROYECTO	87

INTRODUCCION

El Instituto de Valorización de Manizales – INVAMA - cumpliendo con su objeto social de contribuir con el desarrollo físico de la ciudad, y conforme a los lineamientos trazados en el Plan de Ordenamiento Territorial, el Plan de Desarrollo del Municipio y el Plan de Gobierno del Alcalde de la ciudad, Dr. Luis Roberto Rivas Montoya, se ha propuesto adelantar por el sistema de la contribución de valorización un plan de obras que impactan una gran parte de la ciudad.

Dentro de ese plan de obras, se encuentra el proyecto de la **“Renovación Urbana de la Plaza Alfonso López”**, proyecto que tiene como finalidad la recuperación del espacio público, la revitalización del centro de la ciudad y el mejoramiento de la movilidad peatonal y vehicular del entorno.

Se busca entonces que la Plaza Alfonso López sea el articulador de los sectores céntricos de la ciudad restituyendo un espacio vital para la convocatoria ciudadana, e igualmente se resuelva el problema de movilidad peatonal y vehicular. Además que estimule la renovación de los sectores aledaños.

El presente estudio, incluirá los siguientes capítulos que se manejarán a lo largo de su contenido:

Capítulo Uno: El proyecto contiene un capítulo de ASPECTOS GENERALES, que en su temática se describen los siguientes aspectos: Se reseña una corta introducción acerca del trabajo, se describe el planteamiento del problema y se describen en forma general las razones por la cual se llevará a cabo esta obra, contiene además, la justificación, los objetivos generales y específicos y finalmente, se puntualiza en forma general sobre los aspectos metodológicos del estudio.

Capítulo dos: El segundo capítulo del proyecto, hace referencia al Marco Teórico del proyecto y en este tema, se hacen comentarios generales sobre el historial del proyecto y sobre los antecedentes de la obra.

Capítulo tres: La tercera parte del estudio comprende el Estudio de Mercado del proyecto; en este aparte se analiza la Zona de Influencia, su delimitación y su ubicación. Igualmente, se describen las características de la zona en cuanto a sitios de interés y demás centros activos en el sector , se describe la caracterización económica acorde con el estudio socioeconómico realizado por la Universidad Autónoma de Manizales. Finalmente, se describe la capacidad global de pago de la zona de influencia.

Capítulo cuatro: El cuarto capítulo del presente estudio de factibilidad hace referencia al Estudio Legal del mismo y se detalla en forma general la normatividad relacionada con el sistema de contribución por valorización.

Capítulo quinto: Este capítulo relata todos los conceptos relacionados con el estudio técnico del proyecto, su localización, tamaño, características técnicas y en general la explicación de las obras que se van a realizar. Incluye igualmente, una sección dedicada al análisis del flujo vehicular en la zona.

Capítulo sexto: En esta sección del proyecto, se incluyen temas relacionados con la Financiación del proyecto, fuentes de financiación y Administración General del mismo.

Capítulo Séptimo: El presente capítulo, se describe la Caracterización Ambiental del proyecto, zonas de riesgo, zonas urbanas objeto de tratamiento y en general, todos los temas relacionados sobre diagnóstico ambiental.

Capítulo Octavo: Este capítulo, hace referencia a la Evaluación del Proyecto, incluye temas sobre beneficio predial, razones de beneficio y procedimiento para realizar el beneficio predial. Además, si tiene en cuenta el presupuesto del proyecto, el flujo de fondos y se realizan las evaluaciones económica y social del proyecto. Finalmente, se incluye un tema con recomendaciones y conclusiones.

El presente documento corresponde al estudio de factibilidad del proyecto para ejecutarlo a través del sistema de la contribución por valorización, utilizando para ello los insumos necesarios descritos en los párrafos anteriores.

1. MARCO CONCEPTUAL

1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

“El Proyecto de Renovación Urbana Plaza Alfonso López Pumarejo” de Manizales, es consecuencia del pacto de cumplimiento por la Acción Popular AP- 20020200 de abril 26 de 2002, acto que se generó a raíz de la implosión de la antigua sede de la Alcaldía Municipal la cual se encontraba ubicada en inmediaciones de la actual Plaza Alfonso López.

Así mismo, desde tiempo atrás se ha planteado como temática abordada no-solo, por propuestas académicas, sino además por el proyecto referente enunciado en el pacto de cumplimiento y es retomado por la actual administración municipal al reconocer el significado para la ciudad de la recuperación de este sector, el cual, ha jugado un papel protagónico como centralidad metropolitana y urbana desde el momento mismo de la génesis de la ciudad y, en los procesos de expansión urbana como conector del centro tradicional.¹

Al revisar el estado de deterioro de las principales infraestructuras del sector y los proyectos que actualmente se desarrollan, es posible colegir que el centro de la ciudad está sufriendo el agotamiento y deterioro del modelo de ciudad construido en la celebración del centenario y se está viendo abocada a su mantenimiento o readecuación. Esta evidencia complejiza la mirada sobre el futuro de la Plaza Alfonso López Pumarejo puesto que cualquier intervención que se proponga tendrá que relacionarse de manera más compleja con un entorno urbanístico conflictivo del cual hace parte indisoluble.²

El Instituto de Valorización de Manizales, cumpliendo con objeto social de contribuir con el desarrollo urbano de la ciudad y conforme a los lineamientos trazados en el Plan de Ordenamiento Territorial y en el Plan de Desarrollo de Municipio, se ha propuesto

¹ ALCALDÍA MANIZALES – UNIVERSIDAD NACIONAL. *Bases del concurso*. Pag 9. 2003.

² ACEBEDO R., Luis Fernando. Documento *“Análisis Urbanístico de la Plaza Alfonso López Pumarejo”*. Pag 5. 2003.

adelantar por el sistema de la contribución de valorización el proyecto que este estudio describe.

El proyecto, se ha planteado como una prioridad para el desarrollo de Manizales y su zona de influencia y es retomado por la actual administración municipal en cabeza del Dr. Luis Roberto Rivas Montoya, al reconocer el significado para la ciudad de la recuperación de este sector, el cual ha jugado un papel protagónico como centralidad metropolitana y urbana desde el momento mismo de la génesis de la ciudad y es reconocido como el corazón de la ciudad desde el punto de vista del tráfico peatonal y vehicular.

1.2. JUSTIFICACION

1.2.1. Justificación del Proyecto:

El proyecto se ha planteado en los anteriores planes de Desarrollo, y está indicado en el actual Plan de Ordenamiento Territorial. Este proyecto se ha priorizado de acuerdo con las necesidades de la ciudad, buscando una mejor estructura y dinámica urbana, un mejoramiento de la movilidad peatonal y vehicular, un mejoramiento en la calidad de vida, y la optimización y racionalización de los recursos existentes. El planteamiento propuesto ha buscado el cumplimiento de los objetivos relacionados con la integración sectorial y la comunicación peatonal y vehicular entre sectores de acuerdo con las funciones urbanas.

Se busca entonces integrar dos sectores de la ciudad que han dinamizado la economía local y que necesitan urgentemente un mejoramiento de la movilidad peatonal y vehicular así como la consolidación de la Plaza Alfonso López Pumarejo como el segundo espacio público de uso colectivo más significativo, después de la Plaza de Bolívar, su disposición para los encuentros ciudadanos y las actividades culturales en el ámbito urbano y metropolitano.

1.2.2. Justificación del Estudio:

Ante los escasos recursos con que hoy cuenta el municipio de Manizales para emprender obras de gran envergadura se hace necesario realizar los estudios que permitan determinar los beneficios que generan proyectos como el mencionado y la posibilidad de

que la misma comunidad participe en la financiación de éste a través de la contribución de valorización.

Dado el deseo que se tiene por parte de la administración municipal de adelantar la construcción de varias obras viales se hace necesario adelantar el presente estudio con el fin de determinar la factibilidad de financiar este proyecto por medio de la contribución de valorización basados en el beneficio económico que tendrán los predios influenciados por la obra pública.

El presente estudio permitirá conceptuar sobre la factibilidad de realizar el proyecto utilizando como mecanismo de financiación la contribución de valorización, basado en el análisis del estudio socioeconómico, el estudio de beneficio predial y el presupuesto del proyecto, considerando que éste fortalecerá la participación ciudadana, el sentido de pertenencia y el compromiso hacia la ciudad.

El presente proyecto se justifica además, por los mayores beneficios para el ciudadano al incrementarse el valor económico de su predio. Por el fomento al comercio existente para beneficio de todos, Por la generación directa de empleo durante la ejecución del proyecto, igualmente, la ciudad se beneficiará con la recuperación del espacio público para la vida ciudadana, impulsará el desarrollo urbano planificado, generando crecimiento, progreso y bienestar, disminuirá los tiempos de viaje y por ende los costos de operación vehicular, integrará el sector de la galería al sector comercial e institucional en un solo espacio de convivencia e intercambio ciudadano.

1.3. OBJETIVOS

1.3.1. Objetivo General:

Evaluar la factibilidad técnica, económica y social del proyecto “Renovación Urbana de la Plaza Alfonso López Pumarejo” en la ciudad de Manizales, con el fin de tener elementos de juicio para determinar la viabilidad de su ejecución por medio de la contribución de valorización.

1.3.2. Objetivos Específicos:

- ? Analizar la capacidad de pago de los propietarios y poseedores de la zona de citación mediante el análisis del estudio socioeconómico.
- ? Estudiar el beneficio generado a la propiedad raíz, mediante el análisis del estudio de beneficio predial.
- ? Indicar la zona de influencia del proyecto, su delimitación y su caracterización social.
- ? Determinar la normatividad jurídica para los proyectos realizados por el sistema de valorización.
- ? Analizar las posibles fuentes de financiación del proyecto.
- ? Evaluar el proyecto y definir la factibilidad económica y social del mismo.
- ? Estimar los impactos que se obtendrán con la construcción del proyecto, desde el punto de vista físico, económico, social y ambiental.

1.4. ASPECTOS METODOLOGICOS

1.4.1. Tipo de Estudio

De acuerdo con las características del proyecto, la delimitación e identificación de los hechos que caracterizan la problemática y las técnicas utilizadas para la realización del estudio, tales como, estudio socioeconómico y estudio de beneficio predial, se considera que el presente estudio de factibilidad es de tipo descriptivo.

1.4.2. Delimitación

La delimitación geográfica del estudio, se encuentra enmarcada en la ciudad de Manizales.

Para la realización del análisis tempo-espacial, la información se analiza de acuerdo con la información predial vigente suministrada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. La delimitación espacial que se tendrá en cuenta para el análisis de la zona de influencia, se toma como base la zona determinada por la Lonja de Propiedad Raíz en el estudio de Beneficio Predial.

1.4.3. Técnicas de recolección

1.4.3.1. Fuentes Primarias:

En esta etapa, se puede definir que con base en el estudio socioeconómico realizado por la Universidad Autónoma de Manizales, se llevaron a cabo técnicas de observación y entrevista mediante encuestas estructuradas y entrevista semi – estructuradas aplicadas a los propietarios y poseedores de la zona de citación.

Igualmente, se utilizaron técnicas de observación y técnicas estadísticas de muestreo para la realización del estudio de Beneficio Predial realizado por la Lonja de propiedad Raíz con el fin de estimar el beneficio predial de la zona de citación. Se procedió a elaborar un diseño muestral que permitiese contar con un número representativo de cruces de esquina y su correspondiente distribución aleatoria entre toda la población de cruces de esquina de la zona. (*Ver Estudio de Beneficio Predial realizado pro Lonja de Propiedad Raíz – Agosto de 2006*)

1.4.3.2. Fuentes Secundarias:

Para esta instancia del proyecto, se utilizaron fuentes secundarias tales como: Estudios de Valorización de obras anteriores, el Plan de Ordenamiento Territorial de la actual administración municipal, el Plan de Gobierno del actual Alcalde de la ciudad, Dr. Luis Roberto Rivas Montoya. Así mismo, se buscó apoyo en diferentes documentos del archivo histórico del INVAMA con el objeto de contribuir al mejor desarrollo del proyecto.

1.4.3.3. Tratamiento de la Información:

La información recolectada, fue objeto de análisis y evaluación apoyándose en los sistemas de información geográfica ARC GIS, que para tal efecto posee el INVAMA.

2. MARCO TEORICO

2.1. EL PROYECTO Y EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (P.O.T)

El proyecto se encuentra enmarcado dentro del actual Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 508 de 2001), así:

“ARTÍCULO 49 -- Plan vial y de transporte urbano y rural. El presente acuerdo adopta en su totalidad el Plan Vial de Transporte Urbano contenido en el numeral 1.6.2 del Componente General del Documento Técnico de Soporte del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Manizales.”

“ARTÍCULO 51 -- Plan de espacio público. El presente acuerdo adopta en su totalidad el Plan de Espacio Público contenido en el numeral 1.6.3 del componente general del documento técnico de Soporte del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Manizales.

En el numeral 1.6.2 del Componente General del Plan de Ordenamiento territorial, se enmarca el Plan integral de transporte y sistema vial, y se plantea los objetivos, políticas y estrategias del mismo. Así mismo dentro de este componente se indican los proyectos a realizar a corto, mediano y largo plazo con los cuales se buscan alcanzar los objetivos propuestos. Dentro de estos proyectos se encuentra el proyecto objeto de este estudio:

“PROYECTOS VIALES PROPUESTOS

Vías Arterias Principales

*INTERSECCION ENTRE LAS AVENIDAS GILBERTO ALZATE Y BERNARDO ARANGO:
Se adoptará el diseño vial resultante del concurso arquitectónico de la plaza Alfonso López”*

En el numeral 1.6.3 del Componente General del Plan de Ordenamiento territorial, se enmarca el Plan integral para la estructuración y el manejo del espacio público, y se plantea los objetivos, políticas y estrategias del mismo. Así mismo dentro de este

componente se indican los proyectos a realizar a corto, mediano y largo plazo con los cuales se buscan alcanzar los objetivos propuestos. Dentro de estos proyectos se encuentra el proyecto objeto de este estudio:

“PLAN INTEGRAL PARA LA ESTRUCTURACIÓN Y EL MANEJO DEL ESPACIO PÚBLICO

“PROYECTOS DE INTERVENCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO PUNTUAL

Proyecto de recuperación espacio público y equipamiento del entorno de la Antigua Alcaldía, en la plaza Alfonso López”.

2.2. EL PROYECTO Y EL PLAN DE DESARROLLO DE MANIZALES

El proyecto se encuentra enmarcado dentro del actual Plan de Desarrollo de Manizales 2005-2007 “Por la ciudad que todos queremos” en el capítulo Área Físico Territorial Sector de Infraestructura vial así:

“ARTÍCULO 20 °:POLÍTICA DEL SECTOR INFRAESTRUCTURA VIAL

Se propone la optimización de la infraestructura vial del municipio de Manizales con el propósito de mejorar la movilidad rural y urbana.

ARTÍCULO 21 °:PROGRAMAS Y SUBPROGRAMAS

A. OPTIMIZACIÓN INFRAESTRUCTURA VIAL

OBJETIVO: *Asegurar la disminución de los tiempos de viaje, el confort y la eficiencia en el servicio, en armonía con el espacio público y el respeto al ambiente.*

SUBPROGRAMAS

1.Construcción de vías urbanas, paseos y senderos peatonales viales.”

Igualmente, en el capítulo Área Físico Territorial Sector Medio Ambiente así:

“ARTÍCULO 28 °:POLÍTICA DEL SECTOR MEDIO AMBIENTE

Gestionar el sistema municipal de áreas protegidas, para preservar las características ambientales rurales y urbanas de Manizales, y privilegiar las acciones requeridas para garantizar el disfrute de un espacio público urbano cualificado.

ARTÍCULO 29 °:PROGRAMAS Y SUBPROGRAMAS

A.

B. GESTION DEL ESPACIO PUBLICO

OBJETIVO: Valorar, defender, proteger y desarrollar el Espacio Público de Manizales en el marco de los lineamientos trazados por el POT.

Orientar e integrar acciones en sentidos múltiples para propiciar la coexistencia del derecho de todos los habitantes al pleno disfrute del espacio público con la presencia regulada de algunas actividades comerciales no convencionales de reconocida utilidad pública.

SUBPROGRAMAS

1...

2. Manejo integral del espacio público.”

2.3. ANTECEDENTES DE LA OBRA

Más o menos desde mediados del siglo XX, la Plaza Alfonso López Pumarejo ha sido sometida a una serie de transformaciones propias de un interés manifiesto y recurrente de los diferentes sectores de la sociedad por responder a los retos de la llamada Modernidad. En efecto, la celebración del Centenario de Manizales en aquella época sirvió de pretexto para emprender un Plan Maestro de Obras de gran envergadura, muchas de las cuales se localizaron en el Centro de la ciudad, inspirados en la idea de Progreso y en la necesidad de superar la “desolada invitación al tedio”³ para ingresar a la dinámica de las ciudades cosmopolitas. Un alcalde de la época sostenía que “*en una ciudad como la nuestra que conserva la convivencia ciudadana se puede aguardar la marcha triunfante del progreso*”⁴. La idea era transformar la fisonomía aún aldeana de la ciudad para asimilarla a la de las grandes capitales.

Durante más de dos décadas la ciudad se empeñó en unas transformaciones sustanciales aprovechando la prosperidad de la economía cafetera. El ensanche de grandes arterias de tráfico urbano y la construcción de nuevas avenidas estuvieron acompañados del

³ Nota Editorial de la Revista *Cívismo*. Órgano de la Sociedad de Mejoras Públicas de Manizales. N° 91. Octubre de 1951. p5-6

⁴ Exposición del Alcalde Mayor, doctor Carlos Arturo Jaramillo, en la Sociedad de Mejoras Públicas. En: *Revista Cívismo* N° 97, Agosto de 1952.

mejoramiento sustancial de todos los servicios públicos y la renovación o construcción de algunos de sus principales equipamientos urbanos.

La construcción de la Avenida del Centenario, la Avenida 12 de Octubre, la Avenida Aquilino Villegas, la Plaza de Toros, el edificio para la Licorera Departamental, el Parque Olaya Herrera, el Parque José Joaquín Arango, llamado comúnmente el “Lago de Aranguito”, el Parque Liborio Gutiérrez, algunos institutos y escuelas modernas, fueron algunas de las obras más importantes construidas alrededor de la actual Plaza Alfonso López Pumarejo que contribuyeron a la transformación de su entorno. (Gráfico 1).



Gráfico 1. Plaza Alfonso López Pumarejo y la morfología urbana

Sin embargo, uno de los debates más álgidos, sin duda alguna, fue la destinación de los terrenos que quedarían con la demolición de las antiguas Galerías, hoy Plaza Alfonso López Pumarejo. Sus grandes proporciones provocaban diversas especulaciones sobre su aprovechamiento. Para algunos debería construirse un gran parque infantil por su localización contigua al Colegio de la Presentación; para otros, debería convertirse en una gran plaza de estacionamiento central y, por modo extraordinario, para que sirviese

también para la celebración de desfiles y otros actos densamente multitudinarios⁵. También había quienes optaban por un nuevo parque, lo que a juicio de la Sociedad de Mejoras Públicas de la época se constituía en un inmenso error, por lo demás inútil, que iría en perjuicio de la ciudad dada la enorme demanda de estacionamiento de vehículos que podrían ser ofrecidos en esta extensa área⁶.

La alternativa final fue una suerte de conjunción de ideas en la cual se combinó el interés que se tenía desde 1949 por construir el Palacio Municipal como una de las obras del Centenario, inspiradas en la arquitectura y el urbanismo moderno Corbuseriano. Sobre un área total de 12.600 m² se diseñó el edificio en dos bloques, con una estructura elevada de concreto reforzado para aprovechar la primera planta como parqueaderos ante las fuertes demandas de espacio por el incremento del vehículo privado. El propósito consistía en concentrar todas las oficinas del poder público para garantizar una buena gerencia del Estado en el ámbito local.

Dos décadas después, en los años 70, la operación urbana modernista sobre la Plaza Alfonso López Pumarejo se cerró con la construcción de la Avenida del Centro o Gilberto Alzate Avendaño como un imperativo para garantizar la accesibilidad y movilidad urbana y regional. Dos parques importantes e históricos del centro tradicional de la ciudad, que marcaban el acceso por el oriente y el occidente, fueron convertidos en complejos viales al paso de la Avenida. El Parque Fundadores y el Parque Olaya Herrera fueron el principio y fin del sistema vial construido. El paisaje verde que los caracterizaba se transformó en apretados pasos a desnivel para garantizar la movilidad vehicular y la accesibilidad tanto urbana como regional. La continuidad del trazado reticular se interrumpió abruptamente con el diseño en diagonal de dos segmentos de la Avenida que implicaron un corte abrupto de las manzanas. Las culatas resultantes del corte de las edificaciones todavía permanecen como testimonio de una operación urbana incompleta.

La Plaza Alfonso López Pumarejo, localizada sobre el eje de la Avenida, más o menos equidistante de aquellos parques, logró sobrevivir, quizás por la generosidad de su área disponible. La utilización de parte de los terrenos para la ampliación de las dimensiones

⁵ *Notas Editoriales, Revista Civismo N° 95. Abril de 1952, pp5-6.*

⁶ *Ibid. P6.*

de la calle no afectó la vocación del lugar como espacio público de carácter peatonal o como parqueaderos al aire libre asociado a la Alcaldía. Sin embargo, la solución vial a la altura del edificio de la Alcaldía siempre fue problemática porque el cambio de eje de la Avenida se dio sobre el cruce con la Avenida Bernardo Arango (Calle 19) que comunica el Centro con barrios residenciales pericéntricos como Campohermoso y Villa Pilar. Luego, con la construcción del Terminal de Transportes Intermunicipal sobre la Calle 19 en los años 80, el conflicto vial se incrementó por la mayor ocupación de la vía con los vehículos de transporte de pasajeros y porque la solución edilicia no fue acompañada de una solución vial apropiada para tales fines.



*Foto 1. Destrucción de las Manzanas por el trazado en diagonal de la Avenida Gilberto Alzate Avendaño, entre la Iglesia de los Agustinos y el Parque Olaya Herrera.
Fuente: INVAMA.*

El comienzo del siglo XXI estuvo marcado por la destrucción del edificio de la Alcaldía y el traslado de sus dependencias al Edificio Leonidas Londoño, localizado en un sector más cercano de la Plaza Principal de la Ciudad. Este hecho se constituyó en el comienzo de un nuevo capítulo para la Plaza Alfonso López Pumarejo y su área circundante.



*Foto 2. Construcción Plaza Alfonso López Pumarejo y Avenida Gilberto Alzate Avendaño. 1973.
Fuente: INVAMA.*

3. ESTUDIO DE MERCADO

3.1. ZONA DE INFLUENCIA

3.1.1. Ubicación:

La zona de influencia, se encuentra ubicada en la ciudad de Manizales, comprendida en los siguientes límites:

Los límites determinados para el proyecto son:

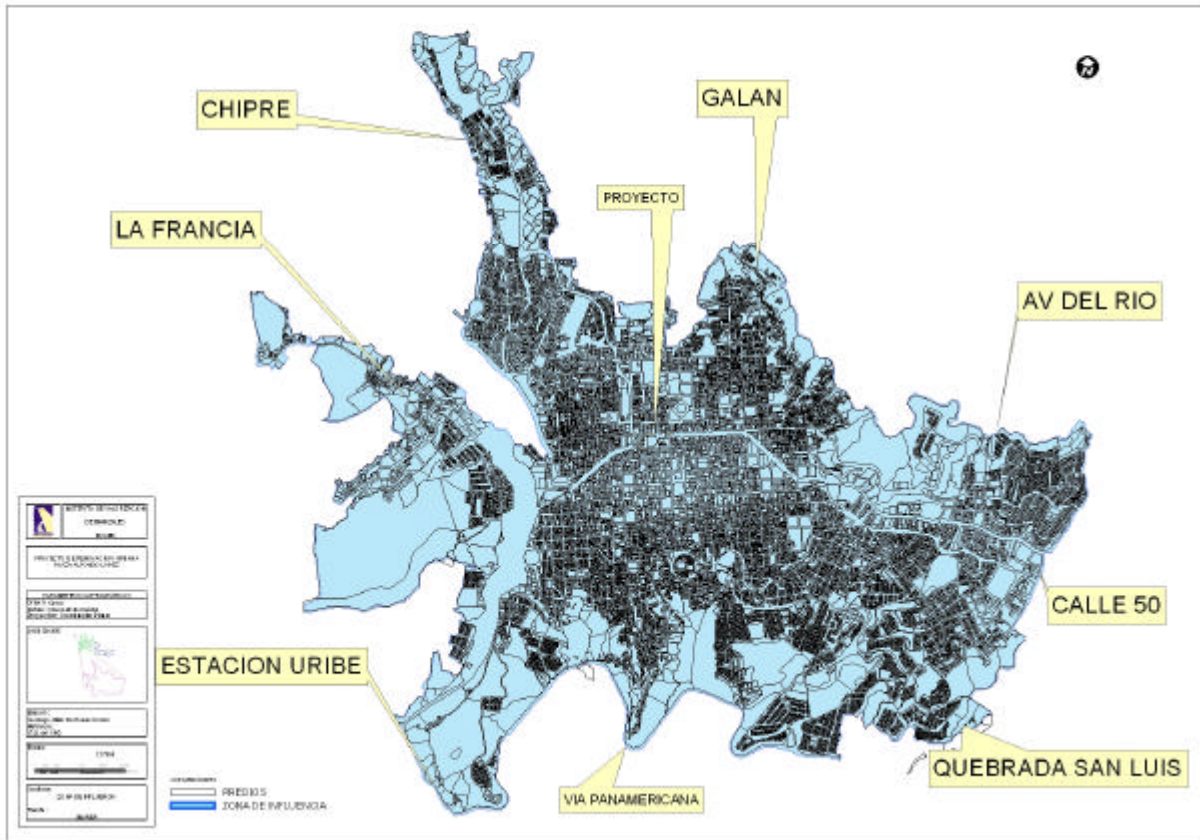
NORTE:	Vía a Sacatín, Carretera Arauca, Carrera 11, Quebrada Olivares
ORIENTE:	Calle 51, calle 50, Calle 49
OCCIDENTE:	Avenida Centenario, Cra 17, Avenida Doce de Octubre, calle 7, calle 9
SUR:	Vía Panamericana (Variante Sur)

3.1.2. Delimitación de la zona

Partiendo del cruce entre la carrera 19 y la Avenida 12 de Octubre (Calle 12), por la cual prosigue con dirección al noroeste hasta la carrera 9C y luego bordeando los límites oeste de los predios 00-02-0006-0048-000, 00-02-0006-0047-000, 00-02-0006-0046-000 y 00-02-0006-0045-000, para continuar bordeando el monumento a los Colonizadores y proseguir por la calle 7 (incluyendo los predios que tienen frente sobre la vía) hasta encontrar la calle 9, continuando por esta calle hasta la carrera 1 A (incluyendo los predios que tienen frente sobre la vía). Se continúa por la vía que rodea el Barrio Sacatín (Calle 9) hasta encontrar la vía Arauca, siguiendo por esta vía hacia el este hasta encontrar el límite norte del predio 01-06-0004-0542-000, siguiendo este lindero hasta pasar por los linderos este de los predios 01-06-0004-0541-000, 01-06-0004-0539-000, 01-06-0004-0538-000, 01-06-0004-0536-000, 01-06-0004-0537-000, 00-01-0020-0115-000, 01-06-0004-0611-000, 01-06-0004-0526-000, 01-06-0004-0347-000, 01-06-0004-0007-000, continuando por los linderos de los predios 01-06-0004-0621-000, 01-06-0004-0528-000, 01-06-0004-0526-000 y 01-06-0004-0527-000 hasta llegar a los linderos de la Urbanización La Livonia, rodeándola hasta encontrar la vía Arauca, continuando por esta vía hacia el oeste hasta encontrar la prolongación de la calle 11 y siguiendo por esta calle 11 hacia el sureste bordeando los edificios del Aquilino Villegas hasta encontrar el cruce de la calle 10 B con carrera 2, se sigue por los límites este de las manzanas 1-04-0327, 1-04-0388, pasando por los predios 1-06-0004-0434-000 y 1-06-0004-0438-000, continuando por los linderos de las manzanas 1-04-0406 y 1-04-0405, se continúa por los predios 00-01-0020-0106-000 y 1-06-0004-0228-000, se sigue por la manzana 1-04-

0502, continuando por los linderos norte de los predios 1-06-04-0391-000, 1-06-04-0391-000, 1-06-04-0344-000, 1-06-04-0323-000, 1-06-04-0314-000 y 1-06-04-0316-000, hasta llegar a la carrera 7, se prosigue hasta en sentido sur oeste hasta encontrar el límites este de los predios 1-06-04-0112-000, 1-06-04-0113-000 y 1-06-04-0114-000 hasta llegar a la carrera 7B1, se continúa por el lindero sureste de la manzana 1-04-0312 hasta encontrar el lindero norte de la Universidad de Manizales (1-04-0027-0010-000), se bordea este predio hasta el predio 1-04-0027-0002-000 y 1-04-0027-0008-000 hasta encontrar la vía Arauca. Se sigue por esta vía hacia el sureste hasta encontrar la manzana 1-03-0282, bordeándola por el este hasta llegar a la calle 22, se continúa por esta en sentido sur hasta la carrera 11, se gira por esta hacia el este hasta la calle 23 y se continúa cañada abajo bordeando las manzanas 1-03-0283 y 1-03-0281 hasta llegar al carretable por donde se continúa hasta el puente Olivares; siguiendo aguas arriba la quebrada Olivares, por la cual prosigue aguas arriba, llegamos al sitio donde se cruza el puente de la vía al Guamo (calle 51), por donde prosigue con dirección sur, pasando por la carrera 16B, la carrera 17, la carrera 18 A y luego con dirección sur por la calle 51, hasta encontrar la Avenida Santander (Carrera 23), donde prosigue por la calle 50, hasta su cruce con la carrera 27 A, girando por esta carrera en sentido sureste hasta el límite del predio 1-02-0305-0010-000, se continúa aguas abajo por la quebrada San Luis hasta interceptar la carrera 30, siguiendo por esta vía en dirección sureste hasta el lindero del predio 1-02-0711-0901; giramos en sentido sur oeste por el límite del predio 1-02-0711-0015-000 hasta encontrarnos nuevamente la quebrada San Luis, por donde continuamos aguas abajo hasta llegar a la vía antigua a Villamaría, se continua con dirección oeste hasta encontrar el lindero de los predios 01-02-0714-0007-000 y 01-02-0756-0001-000 hasta el cruce de la calle 49I con carrera 34C, continuando por la calle 49I hacia el oeste hasta el cruce con la carrera 35, por donde prosigue con dirección sureste, hasta su cruce con la vía panamericana, y siguiendo por esta hacia el oeste hasta el cruce con la avenida Centenario, por donde sigue con dirección noroeste hasta el límite suroeste del predio 01-06-0004-0124, el cual bordea hasta encontrar la calle 5 (entrada Hospital Santa Sofía predio que queda incluido), por la cual prosigue hasta el cruce con la Carrera 36, la cual prosigue con dirección noroeste, hasta el cruce con la calle 4 B, continuando por esta hasta el cruce con la carrera 35, girando por esta carrera en sentido oeste hasta la calle 4 A y siguiendo por esta hasta la carrera 34 A y nuevamente retomando la calle 4 B, para seguir por esta hasta el cruce con la carrera 34 y prosiguiendo por esta calle, hasta encontrar el límite este de los predios 00-02-0008-0291-000 y 00-02-0008-0290-000, hasta encontrar la calle 4 con carrera 29 A, por donde sigue hacia el norte hasta el cruce con la carrera 28, donde continua bordeando el límite sur de los predios 00-02-0008-0333-000, 00-02-0008-0426-000, 00-02-0008-0282-000, bordeando los predios 01-04-0500-0003-000 y 01-04-0500-0001-000 (Ecoparque) hasta encontrar la carrera 18, siguiendo hacia el este hasta la calle 1, de donde prosigue por la carrera 17, con dirección noroeste, hasta encontrar la calle 4 (incluyendo los predios sobre la ladera), por donde continua con dirección noroeste, hasta la calle 4 prosiguiendo por esta vía en sentido noroeste hasta la manzana 1-04-0168 bordeándola hasta encontrar la carrera 13 (vía a Morrogacho), por donde sigue con dirección oeste, suroeste y norte bordeando la manzana 1-04-0161 hasta encontrar el predio 1-06-0004-0911-000, bordeándolo hasta encontrar la vía a la Aurora y siguiendo en sentido sur hasta la carrera 13 (incluyendo los predio sobre la vía), siguiendo por la carrera 13 (incluyendo predio sobre la vía), hasta la calle 4 (incluyendo predio sobre la vía), siguiendo por esta hasta el lindero noreste de la manzana 1-04-0165 hasta nuevamente la carrera 13 (incluyendo predios sobre la vía) y bordeando la urbanización Montana hasta encontrar la vía principal a la Francia, continuando por esta hasta el

lindero norte del predio 00-02-0006-0212-000, hasta encontrar el conjunto Balcones de Chipre, siguiendo por la calle 10 hasta encontrar la prolongación de la carrera 19 y continuando por esta prolongación hasta el cruce de esta carrera con la Avenida 12 de Octubre (Calle 12), punto de partida.



3.2. CARACTERIZACION DE LA ZONA

3.2.1. Sitios de Interés:

3.2.1.1. Centros educativos

En la zona de influencia se encuentran localizados los siguientes sitios educativos de interés para la ciudad:

- ? Casd "Mercedes Abrego"
- ? Centro Marco Fidel Suárez
- ? Col. Integrado Villa Del Pilar
- ? Col. Jesús María Guingue
- ? Conc. Jorge Robledo
- ? Conc. Las Américas
- ? Escuela Antonia Santos
- ? Escuela Camilo Torres
- ? Escuela Ciudad Manizales
- ? Escuela Gran Colombia
- ? Escuela Julio Zuluaga
- ? Escuela La Presentación
- ? Inst Téc. Sup. de Caldas
- ? Inst Universitario de Caldas
- ? Inst. Manizales
- ? Instituto Chipre
- ? Liceo Cial. Sta. María Micaela
- ? Liceo Cultural Eugenio Pacelly
- ? Liceo Isabel La Católica
- ? Mariano Ospina Pérez
- ? Autónoma de Manizales
- ? Liceo Arquidiocesano
- ? Mayor de Nuestra Señora

Así mismo, como centros educativos de educación superior, encontramos los siguientes:

- ? Universidad Autónoma de Manizales
- ? Universidad de Manizales
- ? Facultad de Bellas Artes de la Universidad de Caldas

Manizales ofrece una infraestructura recreativa, para diferentes usos, que están dentro de la zona de citación, tales como polideportivos, parques ornamentales y parques infantiles.

3.2.1.2. Centros Recreativos e Infraestructura Deportiva:

- ? Jesús de la Buena Esperanza
- ? El Prado
- ? Álamos
- ? Media Torta Marmato
- ? El Nevado
- ? Alzate Avendaño
- ? El Sol

3.2.1.3. Parques Ornamentales.

- ? Parque Olaya Herrera
- ? Parque Chipre
- ? Parque Liborio
- ? Parque de Caldas
- ? Parque Fundadores
- ? San José
- ? Rafael Arango Villegas
- ? Benjamín López
- ? Cristo Rey

3.2.1.4. Parques Infantiles

- ? Los cedros
- ? Colombia
- ? Persia
- ? Bajo prado
- ? Alto prado
- ? La Isabela
- ? Arrayanes
- ? El Paraíso
- ? Villacarmenza
- ? El Carmen
- ? 20 de Julio

3.2.1.5. Sector Financiero

En la zona se destaca la presencia de las entidades de carácter financiero, dada la vocación de prestación de servicios y comercio en la zona central de la ciudad, encontrando la mayoría de las mismas, las cuales son:

- | | |
|--------------------------------|----------------------------------|
| ? Banco Agrario | Banco AV Villas |
| ? Banco de Bogotá | Davivienda |
| ? Bancafé | Banco Granahorrar |
| ? Banco Caja Social de Ahorros | Banco Unión colombiano |
| ? Banco de Occidente | Colmena |
| ? Banco de la República | Conavi |
| ? Banco Popular | BBVA |
| ? Banco Santander | Corporación Financiera Colombia |
| ? Banco Sudameris | Corporación Financiera Colpatria |

3.2.1.6. Salud:

Manizales posee una infraestructura importante de los servicios de salud, la gran mayoría de estos se encuentran al interior de la zona de citación, y son aproximadamente 17, que a continuación se relacionan:

- ? Centro Atención Ambulatoria CAA 2
- ? Centro Servicios de Salud Asbasalud
- ? Centro Servicios de Salud Cervantes
- ? Centro Servicios de Salud El Bosque
- ? Centro Servicios de Salud El Carmen
- ? Centro Servicios de Salud El Prado
- ? Centro de Servicios de Salud Galán
- ? Clínica de la Presentación
- ? Clínica Fame
- ? Clínica Manizales S.A.
- ? Clínica Seguro Social Manizales
- ? Clínica Versalles
- ? Clínica Aman Ltda
- ? Hospital de Caldas ESE
- ? Hospital Geriátrico San Isidro ESE
- ? Hospital Infantil Universitario de la Cruz Roja Rafael Henao Toro
- ? Hospital Departamental Santa Sofía de Caldas

3.2.1.7. Seguridad

En cuanto a los CAI de policía y subestaciones urbanas con jurisdicción en la zona, se tienen:

- ? Departamento Policía Caldas
- ? Estación de policía El Carmen
- ? CAI Parque de Caldas
- ? CAI Centro Galerías
- ? CAI barrio el Nevado
- ? CAI barrio Galán

3.2.1.8. Otros sitios de Interés

- ? Monumental Plaza de Toros de Manizales
- ? Catedral Basílica
- ? Centro Comercial Parque Caldas
- ? Plaza de Bolívar
- ? Iglesia de Chipre
- ? Iglesia de la Inmaculada Concepción
- ? Diferentes edificaciones de estilo arquitectónico particular.
- ? Entre otros

3.2.1.9. Vías

La zona de influencia cuenta con una red vial básica constituida así:

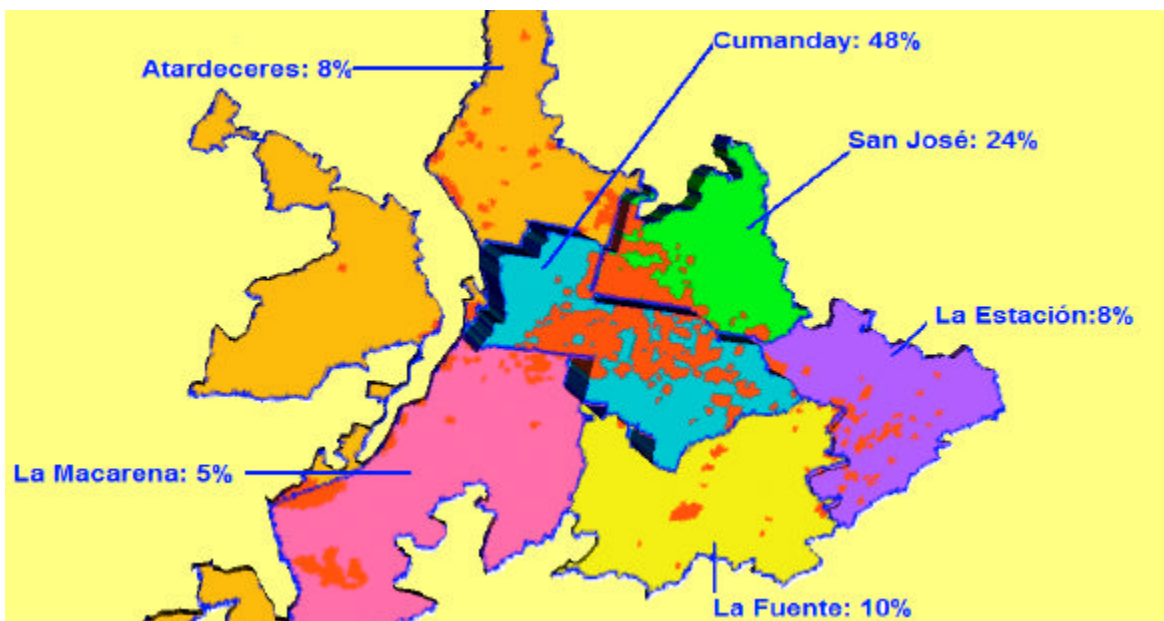
Vías Regionales o de Acceso	Av. Centenario.
Vías Arterias Principales	Av. Santander, Av. Paralela, Av. Centro, Av. Bernardo Arango y Av. Doce de Octubre
Vías Arterias Secundarias	Carreras 20, 21, 22, 23, 24 y 25; Calle 20, 21, 25, y 26.

3.3. CARACTERIZACION SOCIOECONOMICA.

El estudio socioeconómico, realizado por la Universidad Autónoma de Manizales presenta la siguiente caracterización económica de la zona de citación del Proyecto (*Ver estudio socioeconómico realizado por la Universidad Julio de 2006*).

La zona de citación del proyecto comprende 925 hectáreas y esta integrada en forma parcial como se registra en el plano número uno, por las comunas Atardeceres (8%), Cumanday (48%), San José (24%), La Estación (8%), La Fuente (10%), La Macarena (5%) y Atardeceres (8%).

Plano No. 1 Conformación zona de citación.



Fuente: Plano elaborado por el Estudio. 2006.

La distribución de los predios por estrato se presenta en la Tabla No 1, Se resalta como el 98.17% de los predios pertenecen a los estratos medio y bajo, con una baja representatividad de los estratos media alto y alto (33.6%). El 43% de estos pertenecen al estrato 3.

Tabla No 1. Distribución de la muestra por estrato.

Estrato	Predios	
	No	%
1	404	11,9
2	433	12,7
3	1.462	43,0
4	1.039	30,6
5	10	0,3
6	52	1,5
Total	3.400	100,0

Fuente. Resultados del Estudio. 2006

Para efectos del análisis e interpretación de la información, es importante resaltar, que si bien el objeto de estudio se centra, en los propietarios y poseedores, registrados en la base de datos suministrada por la entidad contratante, al seleccionar la muestra, la realidad refleja una dinámica propia de la ciudad y del país en términos del gran número de familias que viven en condiciones de inquilinos. Al realizar el levantamiento de la información y el respectivo análisis se detectó un 26.6% de los predios correspondientes a 915, están habitados por familias que viven en condiciones de arrendatarios. Esta situación se presenta con mayor incidencia para los estratos 3 y 4 con un porcentaje agregado del 70.6% como se registra a continuación.

Tabla No 2. Distribución de arrendatarios por estrato.

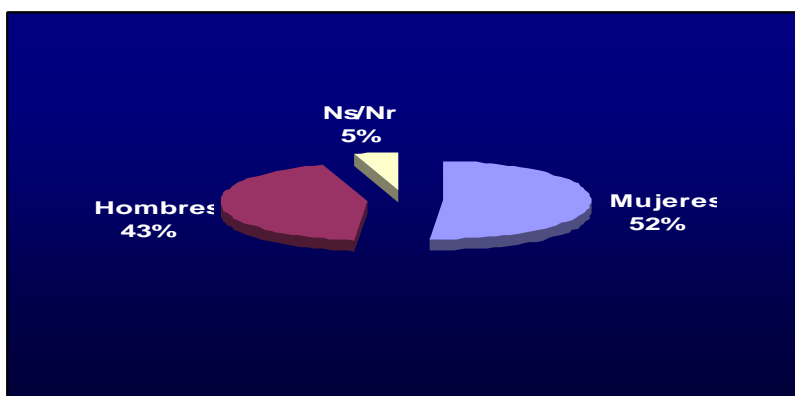
Estrato	No Arrendatarios	
	Frecuencia	Estrato
1	93	1
2	124	2
3	403	3
4	277	4
5	3	5
6	15	6
Total	915	

Fuente: Resultados arrojados por el estudio. 2006.

Al analizar la información correspondiente al grupo de propietarios y poseedores como grupo objetivo del estudio, se identificaron los siguientes atributos que caracterizan la dinámica de la población.

Se destaca como el 51,5% de los propietarios son mujeres, con un 43,5 % restante del género masculino. Un 5.1% de los casos no aplica dado que su vinculación al predio no se realiza a partir de una posesión individual; sociedad conyugal y persona jurídica aparecen como otras opciones. Con relación al estado civil el 53.1% (829) de los propietarios son casados. En menor proporción se registran los viudos y aquellos que viven como solteros, divorciados y en unión libre (17%, 14.7%, 10.2% y 4.2%).

Gráfica No.2 Distribución de propietarios por género.



Fuente: Resultados arrojados por el estudio. 2006.

Como variable importante para conocer la situación real de los arrendatarios en la zona se indago el valor del arrendamiento, el cual según estrato varía entre un mínimo de \$50.000 para el estrato 1 y un máximo de un millón de pesos para el estrato 6.

Tabla No3. Estadísticos descriptivos del valor del arrendamiento.

Estrato	Número de arrendatarios	Vr. Mínimo (\$)	Vr. máximo (\$)	Media (\$)
1	87	50.000	300.000	122.471,26
2	120	70.000	700.000	187.459,838
3	371	43.000	650.000	90.185,049
4	250	50.000	950.000	112.404,797
5	2	550.000	600.000	35.355,339
6	14	350.000	1.000.000	188.918,262

Fuente: Información suministrada por el estudio. 2006.

Al analizar la variable educación, los propietarios reportan casi con igual proporción dentro de la muestra dos extremos identificados el primero, por una condición sin educación y el segundo por un segmento de los propietarios con niveles de formación en postgrado. En

un nivel intermedio se registran 261 propietarios (16.7%) con estudios universitarios. No obstante, para el total de la muestra se reportaron 1092 propietarios que no han accedido a educación superior como se presenta en la Tabla No 4.

Tabla No 4. Nivel educativo de los propietarios

Nivel educativo	Número	Porcentaje
Sin Educación	69	4.4
Primaria Incompleta	222	14.2
Primaria Completa	284	18.2
Secundaria Incompleta	190	12.2
Secundaria Completa	327	21
Técnicos y tecnológicos	119	7.6
Universitarios	261	16.7
Postgrado	78	5
Ns / Nr	10	0.6
Total	1560	100

Fuente. Datos arrojados por el Estudio. 2006.

El nivel educativo de los propietarios se analiza a la luz de otras variables que trascienden los aspectos puramente económicos y permiten una lectura más acertada de sus propias dinámicas. Se consideró pertinente entonces, analizar la condición de ocupado con relación a variables como nivel educativo y la edad de los propietarios. No obstante, al analizar la variable edad para cada una de las condiciones de ocupado, desempleado y económicamente inactivo, éstas se registran en rangos de edad demasiado amplios que no permiten hacer inferencias confiables que caractericen la condición referida frente a la edad.

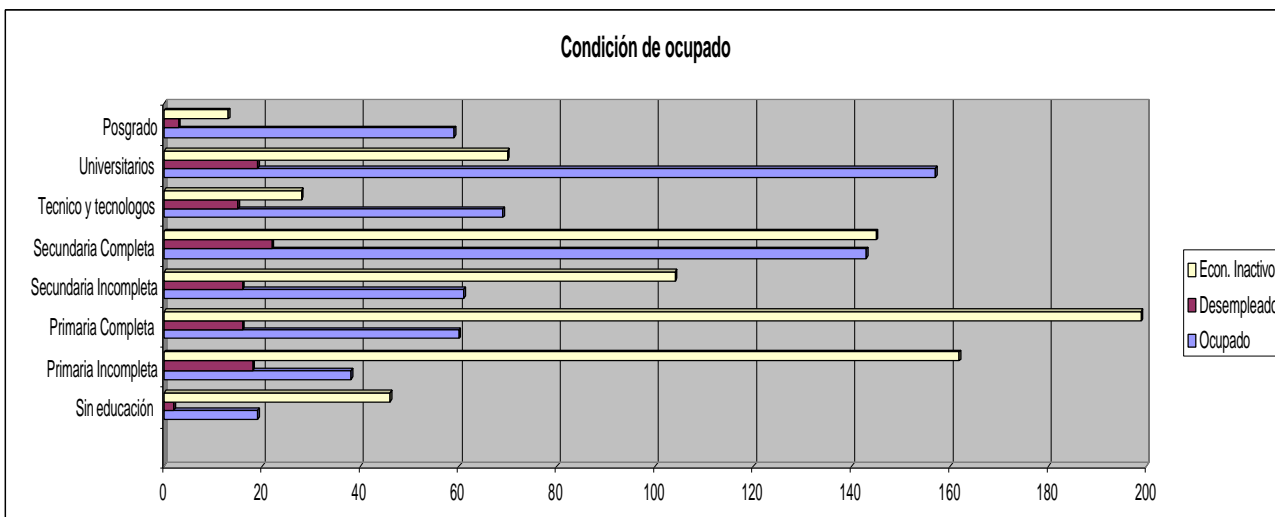
Con relación a las variables nivel educativo y condición de ocupado se encontró que el mayor porcentaje de propietarios económicamente inactivos corresponde a los propietarios con los menores niveles de educación como se registra en la Tabla No 5.

Tabla No 5. Relación educación Vs condición de ocupados para los propietarios.

Nivel Educativo	Ocupado	Desempleado	Econ. Inactivo	Total
Sin educación	19	2	46	67
Primaria Incompleta	38	18	162	218
Primaria Completa	60	16	199	275
Secundaria Incompleta	61	16	104	181
Secundaria Completa	143	22	145	310
Técnico y tecnólogos	69	15	28	112
Universitarios	157	19	70	246
Postgrado	59	3	13	75
Total	606	111	767	1484

Fuente: Datos arrojados por el Estudio. 2006.

Gráfica No.3 Condición de ocupado de los propietarios en la zona.

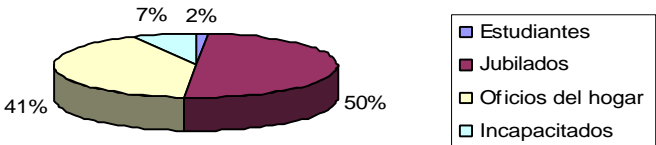


Fuente: Datos arrojados por el Estudio. 2006.

La aparición recurrente de propietarios en condición de económicamente inactivos (51.6%), de los cuales el 50% manifiestan ser jubilados o rentista tiene una relación directa con la edad media de los propietarios registrada en 55.66 años. Este registro es importante al determinar el potencial de capacidad de pago en la zona de citación dado que ésta condición de alta incidencia en la zona de citación no indica ausencia de

ingresos. Se destaca además un 41.1% de los propietarios bajo la condición de inactivos (324 propietarios) dedicados a oficios del hogar como se presenta a continuación.

Gráfica No.4 Distribución de propietarios por condición económicamente inactiva.



La tasa de desempleo registrada en la zona de citación es del 7.4%, con incidencia en toda el área de influencia del proyecto y para todos los niveles educativos como se registro anteriormente, sin embargo, dada la representatividad de la muestra en los estratos 3 y 4 su prevalencia es mayor en las comunas La Fuente y La Macarena como se aprecia en el plano.

Plano No. 2 Distribución del desempleo en la zona de citación.



Fuente: Datos arrojados por el Estudio. 2006.

Con respecto a la temporalidad o no del empleo, el 68.4% de los propietarios ocupados reportan un empleo permanente, seguidos del 12.1% con trabajos temporales y el 3.5%

contratados ocasionalmente. El trabajo independiente (28.3%), el gobierno con el 28.0% y la empresa particular con un 37.4% representan las principales fuentes empleadoras.

Un análisis similar se realizó para las personas económicamente activas que constituyen los hogares de los propietarios. Estos al igual que los propietarios son en mayor medida trabajadores independientes, seguidos de los empleados vinculados con empresas particulares y con el gobierno.

Así mismo, dentro del rango de económicamente inactivos se reportó un porcentaje del 41.1% de ellos dedicados a los oficios del hogar. Para la variable ingresos se consideró además la disponibilidad de ingresos adicionales encontrándose un 81.2% de estos sin recibir ingresos por actividades adicionales; Un 22.1% de los propietarios perciben rentas por alquiler de apartamentos o habitaciones en forma mayoritaria; sólo el 7.9% de la población vinculada al estudio manifiesta poseer otros inmuebles y de estos el 5.7% son dueños de apartamentos o casas. De lo anterior se deduce que el alquiler de habitaciones dentro de la misma casa de habitación representa una actividad generadora de ingresos.

3.3.1. Características de la vivienda.

La vivienda constituye uno de los principales activos de los propietarios siempre y cuando el gasto de la vivienda significa una proporción considerable del presupuesto familiar entre los arrendatarios, al tiempo que representa un ahorro igualmente importante cuando se dispone del bien en propiedad o usufructo⁷.

En tal sentido, como una variable importante dentro del estudio, se consideró el tipo de relación del propietario con el predio encontrándose que el 72.6% cuentan con viviendas totalmente pagas, frente a un 19.4% de ellos manifestando estar pagando aún sus viviendas. Así mismo, el 84.5% de los propietarios viven en casas y solo un 14.5% en apartamento, no siendo significativos en el área de citación las casas y los apartamentos en condominio de alta frecuencia en la zona oriental de la ciudad.

Se encontraron 1224 propietarios habitando viviendas con un número de cuartos entre tres y cinco. En correspondencia con la parte vieja de la ciudad, existen 239 propietarios

⁷ Arango, G. O. 2006:34

viviendo en casas con más de cinco cuartos. Así mismo, del total de registro obtenidos se concluye que el 60.9% poseen un solo sanitario, seguidos de un 32.9% con dos y un 4.9% con tres y un 0.8% con cuatro.

El 76.4% de las casas tienen paredes en bloque o ladrillo, seguidas en orden de ocurrencia por aquellas con paredes en tapia pisada para el 15.3% de los casos. En menor proporción se encontraron paredes en material prefabricado (5.6%) y guadua 1.7%. El estado de las paredes valorado por observación directa fue bueno para el 80.6% de los casos, regular para el 16.3% y malo en un 2.9%.

Las fachadas de las viviendas en un 68.2% de los casos están pintadas y el 22.1% de presentan revoque. En menor proporción se identificaron viviendas sin revoque (5.1%) o con sus paredes enchapadas (4.3%). El estado de las fachadas fue valorado como bueno en el 76.8% de los casos y regular estado para el 20%; en algunos casos aislados (2.9%) se registraron malas condiciones. Los acabados interiores de las viviendas están totalmente terminados en el 76.1% y su estado se registra como bueno para el 72.9% de los casos, con un reporte del 23.7% en regular estado y un 3.9% en malas condiciones.

El 62.3% de los pisos de las viviendas son de baldosa o vinisol, seguidos de un 27.6% en madera y solo un 9.8% con mármol y/o alfombra. Con respecto a su estado, para el 76.6% de las viviendas se cataloga como bueno, seguidos de un porcentaje del 20.2% y 2.8% con condiciones regulares y malas de sus pisos respectivamente, no obstante ninguna posee pisos en tierra.

Los techos en buen estado para el 82.6% de los casos, son de asbesto – cemento para el 71.7% de las viviendas, seguidos de teja de barro, losa - concreto y zinc para el 12%, 9.6% y 6.4% respectivamente. Se registran en estado regular y malo el 15.1% y 2.15% de estos.

Se anota además, que aunque el 96.8% de las viviendas incluidas en la muestra se destinan solo al uso residencial, para el 3.8% de los casos la vivienda presenta uno mixto. Se resalta bajo esta condición viviendas ubicadas específicamente en las comunas Atardeceres, La Macarena y La Cumanday, las cuales como ya se ha referido poseen una dinámica que refleja las circunstancias donde se desenvuelve la sociedad colombiana que

justifican la coexistencia de funciones familiares con unidades económicas en la misma habitación, pero donde la gente habita con sus tradiciones, percepciones y prácticas aunque muchas de ellas se encuentren fuera del marco de los modelos económicos clásicos⁸.

Continuando con el análisis, el 97.1% de las viviendas están ocupadas por un solo hogar, seguidos de un 2.4% habitados por 2 hogares y en casos individuales y aislados se encontraron viviendas con 3, 4 y 6 hogares.

En este sentido, es relevante anotar como la zona de citación del proyecto, refleja la dinámica propia de la parte antigua de la ciudad, donde los jóvenes se desplazan quedando en el territorio las personas adultas, viudas y jubiladas que en ocasiones cuentan con la compañía de sus nietos u otros familiares. La presencia de un 5.6% de los propietarios viviendo solos, un 21.3% de hogares constituidos por dos personas y un 24.9% con dos y tres personas respectivamente son parte de este escenario, que muestra en mayor grado la tipología de una familia nuclear, donde es posible a partir de un análisis reflexivo inferir el desplazamiento de las generaciones más jóvenes hacia otros sectores de la ciudad u otras regiones. En menor proporción aparecen un 16.4% con cinco integrantes o más. Se consideran como casos atípicos un hogar con 22 integrantes y tres hogares con 15.

Dentro de los miembros de la familia que habitan el hogar de los propietarios se ubican en primer los hijos en un 43.3%, seguidos de la pareja en un 17.8% y de los nietos en un 12.4%. Familiares políticos, padres y sobrinos se encuentran en un segundo grupo de parentescos. Un bajo nivel educativo que no supera la educación primaria para el 27.5%, un 41.9% con secundaria o parte de ella, un 5.5% con estudios técnicos o tecnológicos, 18.5% con estudios universitarios y solo un 1.1% registrando estudios de postgrado representan el panorama educativo de los miembros de las familias en la zona de citación.

Con relación a la variable ingresos, se identificó para el 29.7% de los propietarios un salario mensual máximo que va hasta un salario mínimo, un 30.3% recibe menos de dos y

⁸ Ibidem

el 13.7% entre dos y cuatro. En menor proporción se identifican un 4.7% de los propietarios con ingresos entre 4 y 5 salarios mínimos y un 2.9% con un ingreso mayor. Un 18.8% de los propietarios no suministraron información al respecto.

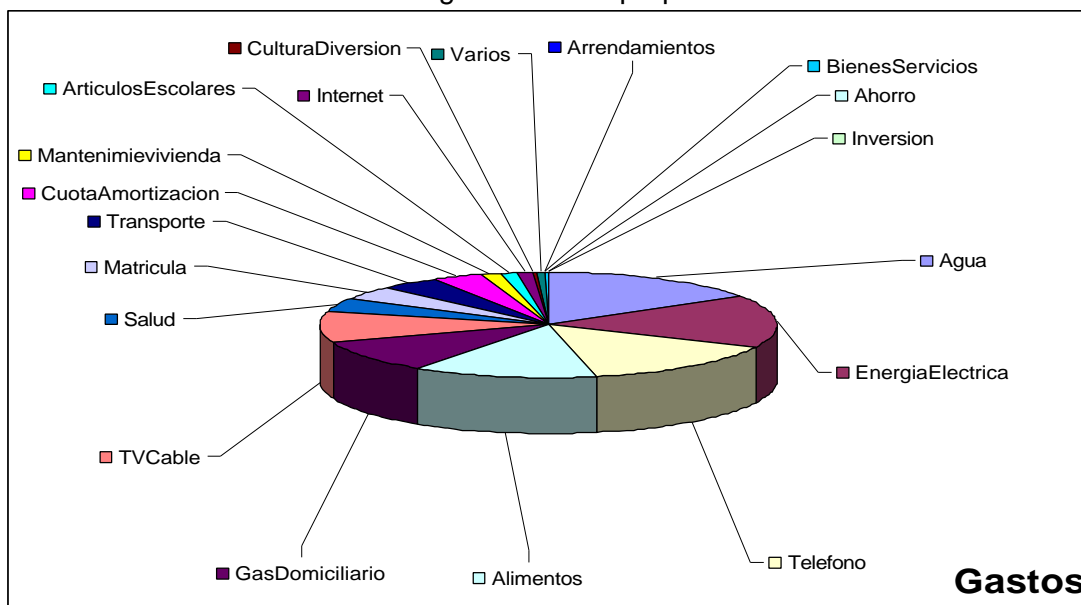
La dinámica de la distribución de los gastos se ha agrupado en tres bloques definidos por el nivel de frecuencia del gasto como de alta, media y baja y definen su representatividad dentro del total de respuestas de los propietarios así:

Tabla No 6. Reporte de los gastos de los propietarios por frecuencia de respuestas.

Alto	%	Media	%	Baja	%
Agua	49.9	Salud	13.6	Mantenimiento vivienda	4.1
Luz	49.9	Matriculas	13.4	Artículos escolares.	3.8
Teléfono	45.9	Transporte	12.7	Internet	3.0
Alimentación	40.1			Cultura y diversión	1.3
Gas	30.7			Varios	1.0
T.V cable	45.9			Arrendamientos	0.7
				Bienes y servicios y ahorro	0.2
				Inversión	0.1

Fuente: Datos arrojados por el Estudio. 2006.

Gráfica No.5 Distribución de los gastos de los propietarios

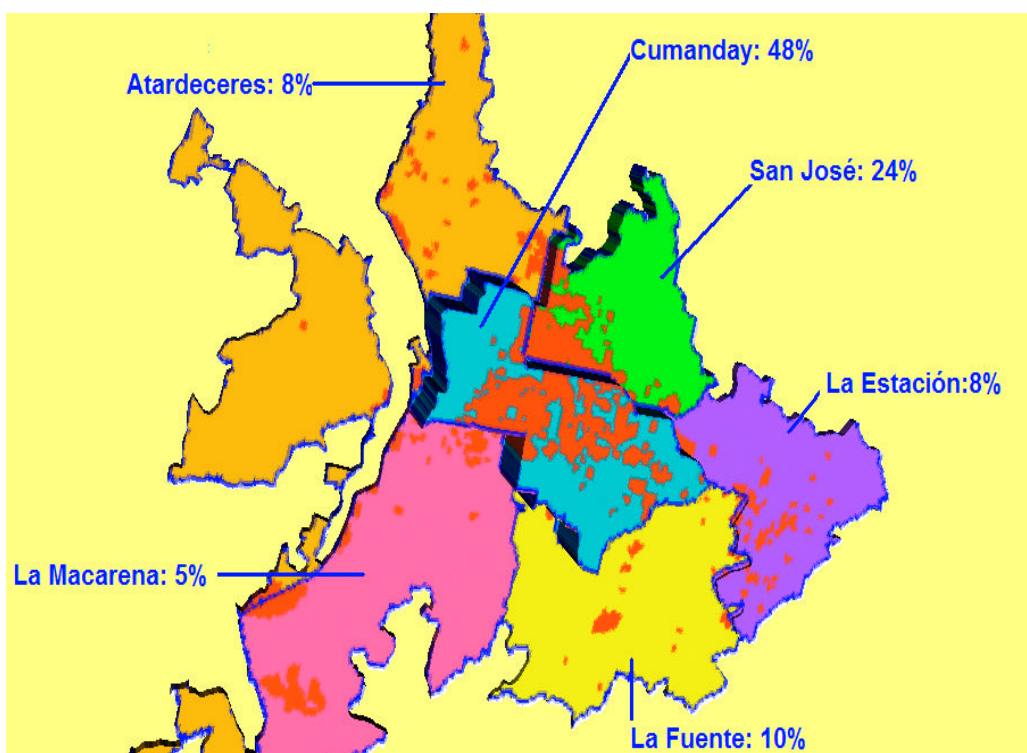


Fuente: Datos arrojados por el Estudio. 2006.

La información anterior ubica el pago de servicios públicos (agua, luz, teléfono y gas) junto a alimentación como prioritarios. Esta situación indica además, en términos de análisis de pobreza por el indicador de servicios públicos que la zona de citación del proyecto al igual que la mayor parte de la ciudad de Manizales posee una excelente cobertura, no representando este aspecto una condición de pobreza para sus habitantes.

En la zona de citación se localiza el sector comercial más importante de la ciudad. Un gran flujo vehicular, con el transporte público como protagonista según lo manifiestan el 61,4% de los propietarios, seguidos de un 25% de ellos que se movilizan caminado son resultados del estudio que ubican los gastos realizados en transporte por los propietarios en un lugar de recurrencia media. Se destaca además como solo el 10.9% de los propietarios se movilizan en vehículos particulares.

Plano No.3 Ubicación de los establecimientos comerciales en la zona de citación.



Fuente: Datos arrojados por el Estudio. 2006.

3.4. SENSIBILIDAD FRENTE AL PROYECTO.

La variable sensibilidad de la comunidad frente al proyecto reviste gran importancia a la hora de legitimar el proyecto; en este sentido se valoraron aspectos como el conocimiento del mismo por parte de la comunidad, su aceptación y su voluntad de contribuir con la financiación del mismo a través del sistema de valorización. Esta dimensión del estudio se valora tanto al nivel de propietarios como de actores sociales, comerciales, políticos, gremiales e institucionales.

Al nivel de propietarios se identificó que el 59.2% de estos, no habían escuchado hablar del proyecto. Un 38.5% tenían alguna referencia y un 2.3% no manifestó ningún comentario al respecto. No obstante al indagar sobre su percepción frente a la obra el 66.3% manifestó estar de acuerdo frente a un 20.8% que lo desapruueba y un 12.9% sin opinar al respecto.

Al analizar la aceptación de la obra considerando aspectos como nivel de ingresos y estrato socioeconómico se obtuvieron los siguientes resultados.

a. Estrato 1: El 63.84% de los propietarios aprueban el proyecto.

Nivel de ingresos. \$	Total de registros	de Acuerdo	Desacuerdo	Ns/Nr
0- 203.000	53	24	16	13
204.000- 407.000	75	53	12	10
408.000- 612.000	35	24	6	5
613.000 – 815.000	8	7	1	-
816.000 – 1.631.000	6	5	1	
Total	177	113	36	28

b. Estrato 2. El 66.47% de los propietarios aprueban el proyecto.

Nivel de ingresos. \$	Total de registros	de Acuerdo	Desacuerdo	Ns/Nr
0-203000	31	13	11	7
204.000- 407.000	76	51	19	6
408.000- 612.000	35	25	6	4
613.000 – 815.000	17	16	1	
816.000 – 1.631.000	9	7	1	1
1.632.000 – 2.040.000	2	2		
Total	170	113	38	18

c. Estrato 3. El 67.39% de los propietarios aprueban el proyecto.

Nivel de ingresos. \$	Total de registros	de Acuerdo	Desacuerdo	Ns/Nr
0-203000	29	18	8	3
204.000- 407.000	146	96	39	11
408.000- 612.000	163	109	34	20
613.000 – 815.000	95	69	17	9
816.000 – 1.631.000	80	52	17	11
1.632.000 – 2.040.000	22	17	4	1
> 2.040.000	11	7	4	
Total	546	368	123	55

d. Estrato 4. El 73.52% de los propietarios aprueban el proyecto.

Nivel de ingresos. \$	Total de registros	de Acuerdo	Desacuerdo	Ns/Nr
0-203000	8	5	3	
204.000- 407.000	43	29	9	5
408.000 - 612.000	52	35	10	7
613.000 – 815.000	66	47	13	6
816.000 – 1.631.000	110	83	17	10
1.632.000 – 2.040.000	44	37	4	1
> 2.040.000	32	25	3	4
Total	355	261	59	33

e. Estrato 6. El 33.33% de los propietarios aprueban el proyecto.

Nivel de ingresos. \$	Total de registros	de Acuerdo	Desacuerdo	Ns/Nr
204.000- 407.000	1	1		
408.000- 612.000	1	1		
816.000 – 1.631.000	8	2	5	1
1.632.000 – 2.040.000	5	1	2	2
> 2.040.000	3	1	2	
Total	18	6	9	3

Con base en los resultados anteriores se concluye que el estrato 6, si bien su peso dentro de la muestra no es significativo, representa el segmento de la población con el mayor nivel de desaprobación del proyecto, seguido del estrato 1. Sin embargo, se destaca la aprobación en un 73.52% y 67.39% para sectores incluidos dentro de los estratos 4 y 3 respectivamente, situación favorable para el desarrollo del proyecto dada su importancia absoluta dentro de la zona de citación.

Se registran como principales razones para aprobar el proyecto, su percepción sobre el aporte al progreso de la ciudad en un 72.2% y a agilizar el tránsito en un 16.3%. En menor proporción se aducen razones como acortar distancias, conectar la ciudad, beneficiar la comunidad y disminuir tiempos de traslado.

En este mismo sentido, se analizan las razones en desacuerdo con la obra identificándose en orden de recurrencia, el hecho de que sea cobrada a los contribuyentes en un 33.3% de los casos, el afectar el ingreso para el 25.9% y el no ser vista como una obra necesaria para la comunidad para un 17.9% de los casos. Otras razones registradas con menor frecuencia están dadas por el no beneficio a la comunidad, ser construida en una zona poco atractiva para la ciudadanía y el no utilizar, ni visitar parques.

Con respecto al conocimiento del INVAMA el 69.9% de los propietarios responden afirmativamente; el 64% de ellos saben que es la contribución por valorización. Tiene representatividad dentro de la muestra un 32.5% de los propietarios manifestando no tener conocimiento sobre el sistema de contribución.

Se resalta como a pesar de identificarse en un alto porcentaje la aceptación de la obra, al momento de conocer su posición frente a su financiación por el sistema de valorización solo el 23.4% manifiestan estar de acuerdo frente a un 62.5% en desacuerdo.

Como razones expuestas para justificar la financiación de la obra por valorización en orden descendiente son: todos deben colaborar en un 35.4%, es la única manera de hacer las obras lo manifiesta el 29.8%, la obra genera progreso en un 14.9%, es responsabilidad de todos 10.7% y se valorizan los predios para el 9.2% de los casos.

Para el grupo de propietarios en desacuerdo sus principales razones son: la obra debe ser financiada por el gobierno para el 34.2%, ya existen muchos impuestos en el 27.2% de las respuestas, no hay dinero para un 26.6%. No generar beneficios, se roban el dinero y no es necesaria se registran con menor frecuencia.

En correspondencia con lo anterior el 60.3% no está dispuesto a pagar ninguna contribución mensual para financiar la obra. Una cuota de valorización hasta un monto de

\$1000 es definida por el 7.4% de los entrevistados y entre \$1000 y \$ 10000 por un 9.0%. En casos aislados, con poco peso dentro de las respuestas manifiestan estar dispuestos a pagar hasta \$75.000. Un 20.6% no responde.

3.4.1. Sondeos de opinión.

Como se ha mencionado se realizó una selección de actores para conocer su sensibilidad frente al proyecto. Con estos fue realizado un sondeo de opinión que arrojó los siguientes resultados por grupo de actores. *Ver estudio elaborado por la Universidad Autónoma para la transcripción de total de las entrevistas.* En total se registran 92 actores vinculados con los diferentes sectores de la ciudad y representados por un 106 personas.

3.4.2. Actores Sociales.

Se identificaron las Juntas de Acción Comunal – JAC´s- de las comunas Atardeceres, San José, Cumanday, La Estación, La Fuente y La Macarena. Para efectos del estudio se citó a la mayoría de las JAC's de los sectores que hacen parte del área de citación.. En total se estableció contacto con 12 representantes de las JUA de los barrios: Topacio, Colombia, San Joaquín, Sacatin, Chipre, Carmen, Bosque, Centenario, Las Américas, Sierra Morena, Asís, San José (Comunero) y Galán. El detalle completo de las entrevistas puede consultarse en el estudio socioeconómico realizado por la Universidad Autónoma de Manizales.

3.4.3. Actores comerciales.

Se incluyeron el comercio informal e informal, el sector servicios y la industria. Es relevante mencionar algunas dificultades presentadas con este sector de la ciudadanía. En primer lugar se identifica una gran apatía frente a su voluntad de suministrar la información requerida. Entre las razones para no colaborar se encuentran: el desconocimiento del proyecto no permite opinar, no tener tiempo para atender la entrevista, el temor a que sus respuestas sean utilizadas para el cobro de impuestos más altos a sus establecimientos y en caso de ausencia de los propietarios algunos administradores o empleados de los establecimientos manifestaron no ser las personas indicadas para responder la entrevista. No obstante, el sector comercial dentro de la

muestra tuvo una representatividad del 47.52% con 47 actores vinculados y distribuidos por toda la zona de citación.

Los resultados obtenidos a partir de la interacción con estos se puede consultar en el estudio socioeconómico realizado por la Universidad autónoma de Manizales.

3.4.4. Actores Políticos.

Consultados los actores políticos de la ciudad, se detectó que la mayor dificultad con este grupo de actores se presenta desde el momento de concertar las citas. La proximidad de las elecciones y las actividades propias de los comicios electorales concentraron toda su atención en la época de realización de las entrevistas semiestructuradas. Por tal motivo parte de la información relacionada con este tipo de actores corresponde a información obtenida para el estudio del proyecto de Desarrollo Vial donde los siguientes actores emitieron sus comentarios con respecto a los dos proyectos. Mauricio Lizcano, Tony Jozame Amar, Luís Gonzalo Valencia González, Jorge Hernán Aguirre González y Néstor Toro. Sus manifiestos se encuentran gravados en cassettes que se encuentran en los archivos del INVAMA.

3.4.5. Actores Institucionales.

Los actores institucionales fueron clasificados en públicos y privados. Al igual que en los actores políticos fue necesario retomar información del sondeo de opinión ejecutado en el estudio socioeconómico del Proyecto “Desarrollo Vial Zona Oriente. La delegación recurrente de los directores o gerentes institucionales en diferentes personas de la institución y de estas en otras fue una limitante para la obtención de la información. Al indagar sobre el fenómeno se identificó que la renuencia a dar sus opiniones estaba directamente relacionada con su afiliación a los diferentes partidos políticos en un ambiente de elecciones presidenciales donde no querían comprometerse. La participación de este grupo en el sondeo fue del 17.19%.

Para los primeros, el 66% de ellos dice conocer el proyecto, seguidos de un 27% que lo desconoce y un 7% con muy poca información al respecto. El 60% aprueba que el proyecto se financie por el sistema de valorización frente a un 20% que plantean su financiación a partir de otras fuentes y un 20% que no sabe responder. Los actores pertenecientes a la academia manifiestan en su gran mayoría aprobar la obra y que esta se financie por el sistema de valorización.

3.4.6. Actores Gremiales.

Tuvieron una participación del 4%. Estos en un 87% conocen el proyecto y están de acuerdo con la financiación de la obra por el sistema de valorización.

3.5. CAPACIDAD DE PAGO

3.5.1. Zonas Homogéneas:

Los cálculos se realizan para siete (7) zonas homogéneas definidas por parte del estudio mediante un análisis de conglomerados con base en la interrelación de los resultados del ingreso disponible por hogar y el nivel educativo de los propietarios. Adicionalmente fueron consideradas su localización en zonas de riesgo y el equipamiento colectivo existente.

- **Zona Homogénea A (ZH A).** Está compuesta por los sectores del área de citación del proyecto donde, según el Plan de Ordenamiento de Manizales, se presentan predios a reubicar debido a problemas de estabilidad de los terrenos por problemas como la pendiente, el nivel freático, predominio de procesos erosivos antiguos y recientes, nacimientos de agua, reptación, solifluxión, socavamiento, entre otras, que presentan o no antecedentes de pérdidas humanas o materiales. Dichos predios están ubicados en las laderas perimetrales, tanto norte como sur, de la ciudad, en sectores de barrios tales como: Galán, Estrada, Sacatín, Avanzada, San Ignacio, Santa Helena, San Joaquín, El Nevado, Persia, El Paraíso y El Bosque.

- **Zona Homogénea B (ZH B).** Localizada, al igual que la ZH A, en los sectores perimetrales, norte y sur, de la ciudad. Al Norte en sectores de los barrios Galán, Avanzada, Asís y Estrada. Al Sur en El Bosque, Jesús de la Buena Esperanza, El Carmen, 20 de Julio, Marmato, El Nevado, Cervantes, Arrayanes, Guamal y El Paraíso.

- **Zona Homogénea C (ZH C).** Localizada al Norte, en sectores de los barrios Colón, San Ignacio, San José, Galán, Las Delicias. Al Oriente de la zona de citación en manzanas de San Jorge, Barrio Uribe, González, Persia. Al sur, en sectores de los barrios Jesús de la Buena Esperanza, El Carmen y el 20 de Julio. Al Sur occidente en Centenario y Panorama y al Occidente en el barrio los Alcázares.

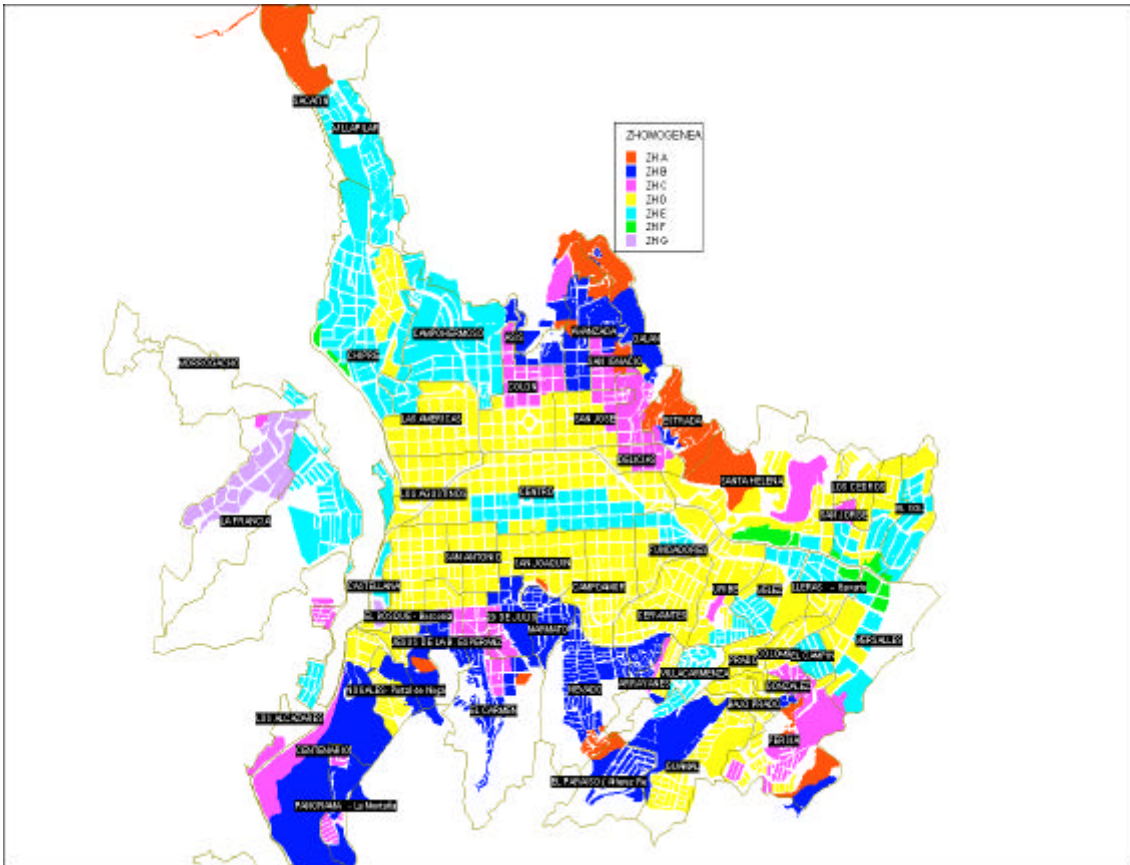
- **Zona Homogénea D (ZH D).** Esta es la zona de mayor presencia en el territorio con cerca del 45% de predios. Al Nor-Occidente se evidencia en sectores del Barrio Chipre. Al centro de la zona de citación se presenta en Las Américas, Los Agustinos, San José, El Centro, San Antonio, El Bosque, San Joaquín, Campoamor, Cervantes, Uribe. Al Oriente Los Cedros, San Jorge, El Sol, Lleras, Versalles, Colombia y Prado. Al sur, Guamal, Arrayanes y Los Nogales.

- **Zona Homogénea E (ZH E).** Aunque su mayor representación se encuentra localizada al noroccidente de la zona de citación, Chipre, Campo Hermoso y Villa Pilar, el occidente presenta evidencias de esta zona en Alcázares. Al centro de la ciudad en el Barrio Centro y al oriente en sectores de los barrios El Sol, San Jorge, Lleras, Vélez, Versalles, El Campin, Uribe y Villa Carmenza.

- **Zona Homogénea F (ZH F).** Es la zona de más baja presencia en el área de citación con alrededor de 91 predios. Se Ubica en la ladera occidental del barrio Chipre y sobre la avenida Santander en sectores de los barrios Santa Helena, San Jorge, Lleras y Versalles.

- **Zona Homogénea G (ZH G).** La zona se encuentra concentrada en el Barrio La Francia y los predios del barrio La Castellana.

Plano No.4 Delimitación de las Zonas Homogéneas.



Fuente. Resultados estudio. 2006.

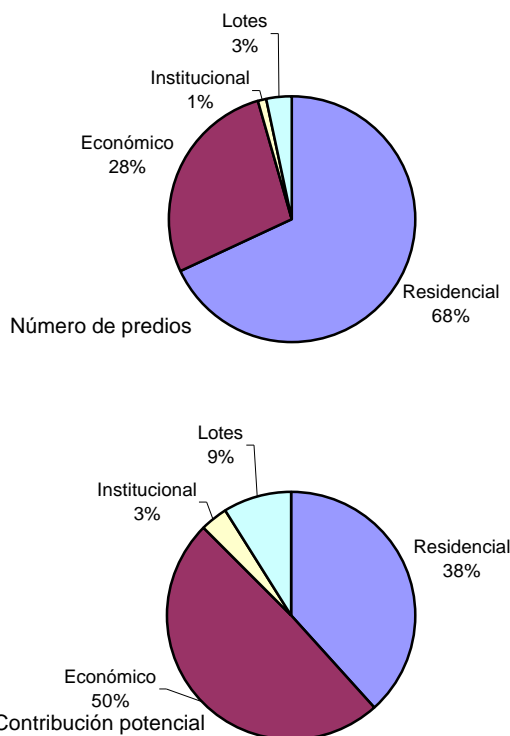
3.5.2. Potencial global de capacidad de pago

El cuadro a continuación, muestra la capacidad global o potencial de contribución de valorización global de los predios de la zona de citación, para lo cual, la Universidad Autónoma de Manizales realizó el estudio socioeconómico. A continuación se presenta un resumen de la capacidad global de pago determinada por la Universidad vista desde dos escenarios, uno a 36 meses y el segundo a 60 meses. *(Ver estudio socioeconómico realizado por la Universidad Autónoma)*

Contribución potencial de valorización Global por uso				
Uso	Número de predios	Contribución potencial de valorización		
		Mensual	3 años	5 años
Residencial	20.246	408,7	10.417,2	14.206,7
Económico	8.216	524,1	14.091,9	19.766,1
Institucional	299	37,0	944,2	1.287,7
Lotes	995	95,5	2.433,9	3.319,2
Total	29.756	1.065,4	27.887,2	38.579,8

Fuente: cálculos de capacidad de pago cuadros 1, 2, 5 y 7

Gráfico No 6 Presentación porcentual de la capacidad de pago por uso predial.



Fuente: Cálculos del estudio. 2006

4. ESTUDIO LEGAL

4.1. EL MARCO JURÍDICO DEL ESTUDIO

Desde la perspectiva general, el marco jurídico está determinado por los caracteres esenciales del Estado colombiano, definidos en el Artículo 1 de la Constitución Política de Colombia como Estado Social de Derecho, y en general, por el conjunto de valores y principios constitucionales que le dan sentido y finalidad al aparato estatal.

Desde un ángulo particular, el marco del estudio está determinado por el conjunto de normas de derecho positivo pertinentes a la ejecución de obras de interés público y al sistema de valorización, incluidos los estatutos y normas internas del Instituto correspondiente y todos aquellos aspectos definidos en los documentos en tanto no sean contrarias a la Constitución y la ley.

Son valores los definidos en el Preámbulo de la Constitución Política, la convivencia, el trabajo, la justicia, la igualdad, el conocimiento, la libertad y la paz; y también lo son los fines del Estado, definidos en el Artículo segundo el servicio a la comunidad, la prosperidad general, la efectividad de los principios, derechos y deberes, y la participación. como un conjunto de propósitos que orientan e iluminan la acción del Estado.

Los principios constitucionales, por su parte, hacen referencia al Estado Social de Derecho, a la forma de organización política y territorial, al trabajo, a la democracia participativa y pluralista, al respeto a la dignidad humana, a la solidaridad, a la prevalencia del interés general, no sólo como finalidades deseadas sino como normas jurídicas presentes y vigentes que no pueden perderse de vista para efectos de cualquier estudio.

Dentro de este amplio marco de referencia, el apoyo jurídico se enfatiza en aquellos valores y principios que, siendo pertinentes a las obras de interés público, a la materia tributaria, al sistema de valorización, a la plusvalía y al ordenamiento territorial; resultan necesarios a los objetivos del estudio, que se propone evaluar la viabilidad de ejecutar la

obra y estimar los beneficios del proyecto sin que ello signifique lesionar las necesidades esenciales de subsistencia de la comunidad ni los recursos de inversión de los entes.

4.1.1. Constitución de 1991

? **De los derechos colectivos y del ambiente**

Artículo 82:

Garantía del espacio público, vigilancia del suelo y el espacio aéreo urbano. Las entidades públicas participaran en la Plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del bien común.

? **Del régimen departamental.**

Artículo 300: Funciones de las Asambleas:

Numeral 3: Adoptar de acuerdo con la Ley los planes y programas de desarrollo económico y social, el apoyo financiero y crediticio a los municipios, el turismo, el transporte, el ambiente, las obras públicas, las vías de comunicación y el desarrollo de sus zonas de frontera.

Numeral 4: Decretar, de conformidad con la Ley, los tributos y contribuciones necesarios para el cumplimiento de las funciones departamentales.

Artículo 305: Atribuciones del Gobernador

Numeral 4: Presentar oportunamente a la Asamblea Departamental los proyectos de ordenanza sobre planes y programas de desarrollo económico y social, obras públicas y presupuesto anual de rentas y gastos.

? **Del Régimen Municipal**

Artículo 311:

Al municipio como entidad fundamental de la división política - administrativa de Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la Ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes, y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes

Artículo 313: Competencia de los Concejos Municipales

Numeral 2: Adoptar los correspondientes planes y programas de desarrollo económico y social, y obras públicas.

Numeral 4: Votar de conformidad con la Constitución y la Ley, los tributos y los gastos locales.

Numeral 7: Reglamentar los usos del suelo.....

Artículo 315: El Alcalde - sus funciones

Numeral 5: Presentar oportunamente al Concejo los proyectos de Acuerdo sobre planes y programas de Desarrollo Económico y Social, obras públicas, presupuesto anual de rentas y los demás que estime convenientes para la buena marcha del municipio.

Artículo 317: Gravámenes sobre inmuebles - Valorización

Solo los municipios podrán gravar la propiedad inmueble. Lo anterior no obsta para que otras entidades impongan contribuciones de valorización.

? **Del régimen Económico y de la Hacienda Pública.**

Artículo 338: Tributación.

La Ley, las Ordenanzas y los Acuerdos permiten que las autoridades fijen la tarifa de las tasas y contribuciones que cobren a los contribuyentes, como recuperación de los costos de los servicios que les presten o participación de los beneficios que les proporcionen; pero el sistema y el método para definir tales costos y beneficios, y la forma de hacer su reparto, deben ser fijados por la Ley, las Ordenanzas y los Acuerdos...

Se repite el principio democrático que no hay tributación sin representación.

Artículo 345: Fuerza Restrictiva del presupuesto.

En tiempo de paz no se podrá percibir contribución o impuesto que no figure en el presupuesto de rentas, ni hacer erogación con cargo al Tesoro, que no se halle incluida en el de gastos.

? **Otras disposiciones Constitucionales**

Artículo 19: Libertad de Cultos

Debe darse trato igual a religiones que no casan con la identidad cultural del Pueblo.

Artículo 40: Derecho a elegir y ser elegido: Numerales 1 y 2

Artículo 58: Derecho a la propiedad privada.

Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el Legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa.

Artículo 63: Los bienes de uso público.... Son inalienables, imprescriptibles e inembargables

Artículo 86: Tutela

Artículo 103: Mecanismos de participación

Artículo 106: Iniciativa legislativa popular

Artículo 287: Entidades territoriales

Numeral 3: Administrar los recursos y establecer los tributos necesarios para el cumplimiento de sus funciones

Artículo 342: De los planes de desarrollo

La correspondiente Ley orgánica reglamentará todo lo relacionado con los procedimientos de elaboración, aprobación y ejecución de los planes de desarrollo y dispondrá los organismos apropiados para su armonización y para la sujeción a ellos de los presupuestos oficiales.

Artículo 363: Principios de la Ley tributaria.

4.1.2. Normas Nacionales sobre Contribución de Valorización

- ? **LEY 25 DE 1921.** Por la cual se crea el impuesto de valorización y se dictan medidas para el saneamiento de varias ciudades.

- ? **Decreto 219 de 1923.** Reglamentó el artículo 3o. de la Ley 25 de 1921

- ? **Ley 113 de 1937, Artículo 7:** El impuesto de valorización de que trata el artículo 3o. de la Ley 25 de 1921, comprende también el mayor valor que adquieran las propiedades raíces urbanas con la pavimentación de las calles, ya sea que la obra la realice el Municipio con fondos propios o con auxilios de la Nación o del Departamento.

- ? **Ley 63 de 1938.** Extensión de la Contribución a otros Municipios. Quedan autorizados esos Municipios para establecer, organizar, recaudar e intervenir el Impuesto de Valorización.

- ? **Ley 1a. de 1943.** Por la cual se establecen las Bases Legales para la contribución y las expropiaciones, se exige la intervención de los propietarios beneficiados con las obras y la inscripción del gravamen en la Oficina de Registro, lo mismo a los Notarios, el respectivo paz y salvo.

- ? **Decreto Legislativo 868 de 1956.** Adoptado como ley de carácter permanente por medio de la Ley 141 de 1961. Los Municipios podrán reglamentar, distribuir y recaudar el impuesto de valorización con fundamento en la capacidad económica de la tierra y podrá distribuirse total o parcialmente en el área urbana y rural. Para el cobro de la valorización los municipios deberán elaborar y adoptar un plan de obras, sujeto a las determinaciones de la oficina del plan regulador.

- ? **Ley 25 de 1959.** Permite a los Establecimientos Descentralizados o Autónomos, sean Nacionales, Departamentales o Municipales, hacer Efectivo el Impuesto de Valorización.

- ? **Decreto Legislativo 1604 de 1966** (junio 24). Ley Marco de la Contribución de Valorización. Hizo extensiva la Contribución a todas las Obras Públicas, que sean de interés público, que produzcan beneficios a la propiedad inmueble. Todas las Entidades de Derecho Público - Nación, Departamentos, Municipios y Establecimientos Públicos podrán exigir esta contribución por las obras que ejecute.

- ? **Art.23 Ley 105de 1993,** Hace alusión a que la Nación y las entidades territoriales podrán financiar total o parcialmente la construcción de infraestructura de transporte a través del cobro de la contribución por valorización.

4.1.3. Normas Nacionales sobre presupuesto y otros

- ? **Ley 14 de 1983.** Normas sobre Catastro, Impuesto Predial

- ? **Ley 43 de 1987.** Por la cual se regulan varios aspectos de la hacienda pública en materia de presupuesto, crédito público interno y externo, impuestos directos e indirectos.

- ? **Ley 38 de 1989.** Creación del Banco de proyectos de Inversión Pública

- ? **Ley 9a. de 1989.** Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes.

- ? **Ley 86 de 1989.** Por la cual se dictan normas sobre sistemas de servicio público urbano de transporte masivo de pasajeros y se proveen recursos para su financiamiento.

- ? **Ley 44 de 1990.** Por la cual se dictan normas sobre catastro e impuestos sobre la propiedad raíz.

- ? **Ley 3a. de 1991.** Por la cual se modifica la Ley 9a. de 1989

- ? **Ley 60 de 1993.** Por la cual se dictan normas orgánicas sobre la distribución de competencias de conformidad con los artículos 151 y 288 de la Constitución Política y se distribuyen recursos según los artículos 356 y 357 de la Constitución Política.

- ? **Ley 99 de 1993.** Por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el Sector Público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables.

- ? **Ley 80 de 1993.** Contratación Administrativa

- ? **Ley 105 de 1993.** Por la cual se dictan disposiciones básicas sobre el transporte, se redistribuyen competencias y recursos entre la Nación y las Entidades Territoriales, se reglamenta la planeación en el sector transporte.
- ? **Ley 152 de 1994.** Planes de Desarrollo
- ? **Ley 223 de 1995.** Por la cual se expiden normas sobre racionalización tributaria.
- ? **Ley 388 de 1998.** Plan de Ordenamiento Territorial). Modifica las Leyes 9ª de 1989 y 3ª de 1991
- ? **Ley 358 de 1997.** Endeudamiento de las Entidades Territoriales
- ? **Decreto 1504 de 1998.** Por el cual se reglamenta el manejo del espacio público en los planes de ordenamiento territorial.
- ? **Decreto 1599 de 1998.** Por el cual se reglamentan las disposiciones referentes a la participación en plusvalía de que trata la Ley 388 de 1997
- ? **Ley 533 de 1999.** Autorizaciones conferidas al gobierno nacional para celebrar operaciones de crédito público externo e interno y garantizar obligaciones de pago de otras entidades estatales.

4.1.4. Normas Municipales

En el ámbito municipal el proyecto como tal se encuentra reglamentado por la siguientes normatividad

- ? **Acuerdo 123 de 1995 (agosto 2).** Estatuto Orgánico del Sistema de la Contribución por Valorización
- ? **Decreto 468 de 1992.** Reglamenta el funcionamiento del Banco de Proyectos de Inversión Municipal de Manizales.

- ? **Acuerdo 250 de 1996.** Plan Zonal de las Comunas

- ? **Acuerdo 465 de 2000** “Plan de Desarrollo Económico y Social del Municipio de Manizales para el periodo 2000- 2003”.

- ? **Acuerdo 508 de 2001.** Adopta el PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL para el MUNICIPIO DE MANIZALES, como instrumento técnico y normativo para ordenar el territorio municipal.

4.2. EL ESTADO SOCIAL DE DERECHO

El Art. 1 de la Constitución, plantea que Colombia es un Estado Social de Derecho, expresión que contiene dos importantes significados. En cuanto Estado Social, hace referencia al Estado de Bienestar entendido como aquel que, por oposición al Estado Liberal, garantiza a todos estándares mínimos de subsistencia: salario, vivienda, alimentación, salud y educación, no a título de caridad, sino porque se les reconoce formalmente como un derecho.

El que se conoce como Estado de Bienestar, surge como respuesta a las demandas resultantes de las transformaciones sociales. Antes, el concepto del Estado Liberal, se reducía al "*dejar hacer y dejar pasar*" y circunscribía su acción a la atención de unos fines elementales y la prestación de unos servicios fundamentales. Las transformaciones sociales mudaron el Estado Liberal en un complejo aparato político-administrativo, jalonador de toda la dinámica social, definido como Estado Social, concepto que envuelve derechos como el de la dignidad, la igualdad, y la solidaridad, e implica una profunda intervención del Estado en la economía y en la planificación y orientación general del desarrollo.

No sobra advertir que la fórmula del Estado de Bienestar, acogida por la mayoría de las democracias occidentales contemporáneas, se encuentra en franca crisis por efecto de la contradicción resultante entre el deber ser social del Estado y el modelo neoliberal de producción capitalista imperante. Colombia, como es apenas comprensible, no está

ausente de esta profunda crisis del modelo social del Estado, pese a la claridad de sus preceptos constitucionales y legales, que resultan avasallados por la realidad económica y política de la Nación, plena de limitaciones.

Por su parte, el término de Derecho, - Estado Social "de Derecho" se refiere al Estado constitucional democrático, como respuesta jurídico-política a la creciente intervención del Estado, y se manifiesta en la creación de mecanismos de democracia participativa y de control jurídico-político en el ejercicio del poder⁶, pero sobre todo en la consagración de un conjunto de principios y derechos fundamentales que inspiran toda la interpretación y el funcionamiento de la organización política.

En el contexto ontológico definido, el deber del Estado implica, no solo proveer a quienes lo requieran de unas condiciones mínimas de subsistencia que deben ser objeto de constante promoción, ampliación y mejoramiento, sino velar porque esas condiciones que cubren las necesidades esenciales no se disminuyan.

Así mismo, a la luz del Estado Social de Derecho puede apreciarse la justificación misma del proyecto como obra de infraestructura de interés público, resultante del proceso de planeación del desarrollo local, todo lo cual explica la importancia de conocer el impacto de la misma.

4.3. GASTO PUBLICO SOCIAL Y ESTADO SOCIAL DE DERECHO

El gasto público social constituye una materialización del Estado social de derecho. Al respecto resulta interesante la visión de Forsthoff (Corte Constitucional, Sentencia C-606/92) el hombre desarrolla su existencia dentro de un ámbito constituido por un repertorio de situaciones y de bienes y servicios materiales e inmateriales, en una palabra, por unas posibilidades de existencia que se identifican como espacio vital. Hay que distinguir dentro de este espacio vital el ámbito dominado o espacio vital dominado, que es aquel que el individuo puede controlar y estructurar intensivamente por sí mismo y que no tienen necesariamente que coincidir con la propiedad; y de otro el espacio vital

efectivo, constituido por aquel ámbito en el cual el individuo realiza tácticamente su existencia y esta constituido por el conjunto de cosas y posibilidades de las que se sirve, pero sobre las que no tiene control ni señorío.

Esta necesidad de utilizar bienes y servicios sobre los que se carece de poder de ordenación y disposición directa, produce la "menesterosidad social", es decir, asegurar al individuo las posibilidades de existencia que no puede asegurarse por sí mismo, rebasándose con ello las nociones clásicas tanto de servicio público, como de política social, sensu stricto. Esta "menesterosidad" social del Estado, se predica, no sólo con respecto a los sectores de la población menos favorecidos, sino a la generalidad de la población, en cuanto a todos alcanza la incapacidad para dominar por sí mismos sus condiciones de existencia, sin perjuicio de que tal situación resulte más acuciante para los primeros.

El concepto de gasto público social, como prioridad en la asignación del gasto, a la luz del artículo 366, es aquel que, destinado al bienestar general y al mejoramiento de la calidad de vida de la población como fines sociales del Estado, tiene por objeto la satisfacción de necesidades insatisfechas en Salud, Educación, Agua Potable y Saneamiento Ambiental.

4.4. LA PARTICIPACION

Desde su Preámbulo, la Constitución plantea un marco jurídico democrático y participativo que garantice un orden político, económico y social justo..", Poniéndose de manifiesto que la participación es un elemento integral del marco axiológico y teológico en que se inscribe el Estado colombiano, elemento que corresponde a una nueva concepción ética de las relaciones Estado – Individuo - Sociedad, y que es propio del Estado social de derecho.

Entre los fines esenciales del Estado definidos en el Artículo 2 de la Constitución, se establece el de facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan. La Participación envuelve a su vez el concepto de solidaridad social, que, como se apreciará

en su momento, implica el deber social de contribuir y participar en el logro de los fines del Estado.

El nuevo esquema de participación que ofrece la Constitución de 1991, busca que el ciudadano deje de ser "convidado de piedra" para convertirse en "sujeto participante tanto en la gestión del bien público político, como en el desenvolvimiento de la vida económica y social." Para su participación, el individuo dispone de diversos instrumentos de vinculación a las actividades e intereses del Estado, medios cuyo carácter puede ser de petición, impulso, deliberación, consulta, fiscalización, concertación y cooperación.

La participación armoniza con la nueva relación de doble y mutua intervención, entre el Estado y la sociedad, y supera la fórmula del Estado simplemente intervencionista o de simple derecho, en donde la relación de intervención es de una sola vía: Estado - Sociedad.

Como corolario del principio democrático establecido en el Artículo 2 de la Constitución, la participación constituye un derecho político de carácter fundamental, amparado en el Artículo 40 de la Constitución Política. Entendida como deber, la Constitución en su Artículo 95 numeral 5 establece que la participación en la vida política, cívica y comunitaria del país es un deber de la persona y del ciudadano, deber cuyo ejercicio es facultativo, no obligatorio. El mismo artículo establece como principio de reciprocidad, que así como la Constitución garantiza derechos y libertades al individuo, también le impone obligaciones y deberes, entre los que se encuentra participar.

La Constitución se ocupa del principio de participación, en dos dimensiones: "...de un lado la participación política, es decir aquella que concierne al ejercicio del poder político y a las relaciones entre el ciudadano y el Estado; y de otro lado la participación social o comunitaria, cuya esencia es la posibilidad que tiene el ciudadano de crear organizaciones propias para canalizar una gama diversa de intereses particulares, y poder así negociarlos con otros grupos y con el Estado..."⁹

⁹ VELASQUEZ E. Labio E. Una democracia participativa para Colombia. Revista Foro No.16, diciembre 16 de 1.991. Pág.65.

Si bien desde el punto de vista formal existen mecanismos de participación política y comunitaria que inciden, al menos en teoría, en el proceso de planificación del desarrollo, la participación que interesa al estudio del INVAMA en primera instancia es la participación social o comunitaria que es propia de la esencia del sistema de valorización, en donde se supone que los dueños de los predios beneficiados participan activamente de las decisiones del proyecto, actúan por medio de representantes democráticamente elegidos, y como socios, asumen total o parcialmente el costo de la obra.

4.5. LA SOLIDARIDAD SOCIAL

El Artículo 1º de la Constitución, establece que la República está fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran, y en la prevalencia del interés general.

Como se expresó en su oportunidad, el concepto de Estado Social de Derecho envuelve el de Democracia Participativa, que busca simultáneamente que el Estado provea las necesidades sociales y que, a su vez, la sociedad civil participe en la consecución de los fines estatales.

La Participación envuelve a su vez el concepto de solidaridad social, que implica el deber social de contribuir y participar en el logro de los fines del Estado. El principio de Solidaridad Social se eleva entonces a rango constitucional con la convicción de que la eliminación gradual de la injusticia compromete, no sólo al Estado, sino a la sociedad entera, y deja de ser un imperativo ético para convertirse en norma constitucional vinculante para todas las personas que integran la comunidad.

Entre los deberes de la persona y el ciudadano que establece el Artículo 95 de la Constitución, está el de "Obrar conforme al principio de solidaridad social, respondiendo con acciones humanitarias ante situaciones que pongan en peligro la vida o la salud de las personas. "

Al respecto ha dicho la Corte Constitucional que el principio de solidaridad social no sólo se circunscribe a eventos de catástrofes, accidentes o emergencias, sino que es exigible también ante situaciones estructurales de injusticia social, en las cuales la acción del Estado depende de la contribución directa o indirecta de los asociados.

Se desprende a su vez de los principios de participación y solidaridad social, el deber que tienen los ciudadanos y las personas de "Contribuir al financiamiento de los gastos e inversiones del Estado dentro de los conceptos de justicia y equidad". Correlativamente, el Estado dispone de facultad impositiva o de mecanismos para imponer contribuciones que permitan la financiación del costo de sus actividades e inversiones, que deben orientarse a la realización de la justicia social y a la prevalencia del interés general.

4.6. CALIDAD DE VIDA

La Calidad de Vida es un concepto que integra el bienestar físico, mental, ambiental y social, como es percibido por cada uno de los individuos, en particular y como integrantes de un grupo¹⁰. Debe distinguirse del concepto nivel de vida, que está constituido por el conjunto de bienes y servicios de los cuales dispone una persona. El ingreso es un indicador general de ese nivel de vida.

Dice el Artículo 366 de la Constitución, que "El bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población son finalidades sociales del Estado. Será objetivo fundamental de su actividad la solución de las necesidades insatisfechas de salud, educación, de saneamiento básico y agua potable. Para tales efectos en los planes y presupuestos de la Nación y de las entidades territoriales, el gasto público social tendrá prioridad sobre cualquier otra asignación."

Por esta razón, por cuanto el mejoramiento de la calidad de vida y el bienestar general, son finalidades sociales del Estado, éste debe dar solución a las necesidades insatisfechas de salud, educación, saneamiento ambiental y agua potable, lo que la Constitución denomina gasto público social.

¹⁰ Manual de Evaluación del Impacto Ambiental. Conceptos y Antecedentes Básicos. Comisión Nacional del Medio Ambiente, Secretaría Técnica y Administrativa, Santiago de Chile, 1994

Por su parte, según el Art. 334 de la Constitución, conseguir el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del país, constituye uno de los fines de intervención del Estado en la explotación de los recursos naturales, en el uso del suelo, en la producción, distribución, utilización y consumo de los bienes y en los servicios públicos y privados.

El artículo 11,1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, sociales y culturales (P.I.D.S.C), reconoce "el derecho de toda persona a un nivel adecuado para sí y para su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia", derecho que los Estados deben garantizar con fundamento en el reconocimiento de la dignidad humana.

De origen liberal, el concepto de calidad de vida se refiere al mayor grado de bienestar o satisfacción con que el hombre vive, y se manifiesta, no sólo en las cosas que se producen y en los servicios que se ofrecen, sino en la preservación de los bienes colectivos, el primero de los cuales es el ambiente.

La protección del derecho a la vida por parte del Estado implica además de su preservación física, el establecimiento de condiciones sociales y económicas que garanticen a todas las personas una existencia acorde con su dignidad.

4.7. EL DESARROLLO

Por cuanto la obra objeto del presente documento constituye una obra pública de desarrollo, que es el resultado del proceso de planificación local, resulta apenas pertinente examinar el contexto teórico y jurídico del concepto.

Las consideraciones fundamentales expuestas a lo largo del presente documento, permiten inferir que el concepto de desarrollo que orienta las actividades de promoción e intervención del Estado Colombiano, no se circunscribe al mero crecimiento económico del país, como ocurría en el pasado con los modelos desarrollistas. Hoy se asume que el desarrollo debe ser integral, humano y sostenible.

Integral, por cuanto debe comprender, de manera dinámica, el universo económico, social y ambiental; humano, por cuanto el hombre "es el fin", en una dimensión material y espiritual acorde con su dignidad; y sostenible por cuanto debe considerar la finitud de los recursos disponibles.

Así, el Artículo 334 de la Constitución, que define el marco de la intervención del Estado, dice: "La dirección general de la economía estará a cargo del Estado. Este intervendrá, por mandato de la ley, en la distribución, comercialización y consumo de los bienes, y en los servicios públicos y privados, para racionalizar la economía con el fin de conseguir el mejoramiento en la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación de un ambiente sano".

"El Estado de manera especial intervendrá para dar pleno empleo a los recursos humanos y para asegurar que todas las personas, en particular las de menores ingresos, tengan acceso efectivo a los bienes y servicios básicos. También para promover la productividad y la competitividad y el desarrollo armónico de las regiones."

La Constitución vincula la función de planificación del manejo y aprovechamiento de los recursos naturales por parte del Estado, a la idea de garantizar el desarrollo sostenible. Es así como establece en el Artículo 80: "El Estado planificará el manejo y aprovechamiento de los recursos naturales, para garantizar su desarrollo sostenible, su conservación, restauración o sustitución. Además, deberá prevenir y controlar los factores de deterioro ambiental, imponer sanciones legales y exigir las reparaciones de los daños causados. Así mismo, cooperará con otras naciones en la protección de los ecosistemas situados en las zonas fronterizas".

El desarrollo sostenible, como criterio orientador de los procesos de desarrollo económico y social del país, es fundamento de la política ambiental colombiana¹¹. Se entiende por desarrollo sostenible el que conduzca al crecimiento económico, a la elevación de la calidad de vida y al bienestar social, sin agotarse la base de recursos naturales renovables en que se sustenta, ni deteriorar el medio ambiente o el derecho de generaciones futuras a utilizarlo.

4.8. NORMATIVIDAD INTERNA

El Instituto de Valorización de Manizales – INVAMA – para desarrollar un proyecto mediante la contribución por valorización debe cumplir previamente una serie de pasos o etapas que se encuentran consagrados en los Estatutos de la institución. Estos pasos son:

1. Origen del proyecto
2. Estudio de prefactibilidad
3. Censo de propietarios y poseedores
4. Decretación de la obra
5. Participación de los propietarios
6. Estudio de factibilidad
7. Análisis jurídico
8. Resolución distribuidora
9. Notificación y recursos
10. Inscripción de la contribución en la oficina de instrumentos públicos
11. Recaudo
12. Factorización y recaudo
13. Ejecución de la obra
14. Liquidación

4.9. DECRETACION DE LA OBRA

La Decretación de la obra se llevó a cabo con el Estudio de Prefactibilidad y fue decretada mediante Acuerdo de Junta Directiva No. 007 de Agosto 23 de 2004 con el nombre de “Renovación Urbana Plaza Alfonso López Pumarejo”

Una vez decretada la obra, el INVAMA, procedió a desarrollar el proceso de votaciones y elección popular de representantes de propietarios, hecho que se llevó a cabo el día 24 de octubre de 2004 en diferentes puestos de votación. Este proceso se llevó a cabo a luz

¹¹ Ley 99/93, Art. 1 Num. 1 Declaración sobre Medio Ambiente y Desarrollo. Río de Janeiro, Junio/92

y con las formalidades del artículo 60 a 84 de los Estatutos del INVAMA y que fuera previamente convocada según Resolución No. 292 de septiembre 10 de 2004.

Los estudios complementarios para el proceso de valorización, son: El Estudio socioeconómico, contratado con la Universidad Autónoma de Manizales y el Estudio de Beneficio predial, contratado con la Lonja de Propiedad Raíz, contratación hecha acorde con las disposiciones legales vigentes y a la luz y con las formalidades de la Ley 80 de 1993 y sus decretos reglamentarios.

5. ESTUDIO TECNICO

5.1. LOCALIZACION:

Las obras se encuentran localizados al occidente de la ciudad de Manizales, exactamente en el Centro. (Plano No. 2)

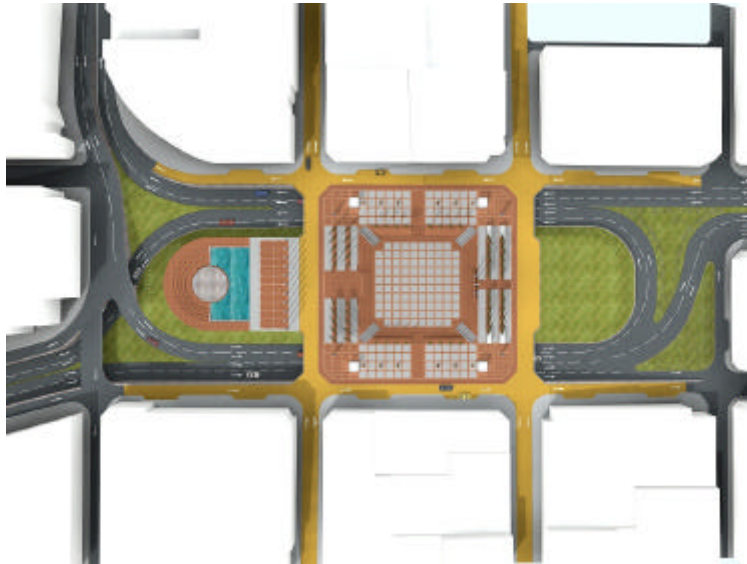


Gráfico 7. Diseño Plaza Alfonso López

5.2. IDENTIFICACION:

El proyecto se encuentra enmarcado dentro del actual Plan de Desarrollo de Manizales 2005-2007 “Por la ciudad que todos queremos” y está contemplado en el actual Plan de Ordenamiento Territorial, conforme se indicó en el capítulo 2 numerales 2.1 y 2.2.

5.3. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS



Gráfico 8. Diseño Plaza Alfonso López

La renovación urbana de la plaza Alfonso López Pumarejo, comprende los siguientes elementos:

La resimbolización del antiguo Edificio Municipal, mediante una plazoleta con elementos verticales, columnas, que representan los ejes estructurales de la mencionada edificación.

Este icono se ubicara en una Plaza de 8.000 m² aproximadamente, y está compuesta por:

- ? Media torta o aforo para lúdica en general.
- ? Icono de Resimbolización.
- ? Plaza pública con atrio, y acceso por todos los lados.
- ? Zonas duras y verdes para la movilidad peatonal.
- ? Elementos forestales tales como la ornamentación por árboles.

? Mobiliario en general, como bancas, mesas, dispositivos de información, etc.

Se busca con esta plaza lograr un punto de encuentro entre los sentidos de circulación peatonal que van de Oriente a Occidente, Norte a Sur y todas las combinaciones posibles que haya a lugar. Así mismo, el diseño de la plaza cuenta con los sitios y mobiliario suficiente y adecuado para propiciar dicho encuentro.

El sector en mención es uno de los más problemáticos en el orden de movilidad peatonal y vehicular de la ciudad, ya que allí confluyen diariamente mas de 25.000 peatones y 45.000 vehículos diariamente.

La solución plantea en este sector, proteger al peatón que cruza el lugar sin interferir con el tráfico vehicular, además de generar una circulación lenta de tráfico vehicular en conjunto con el tráfico peatonal.

Las vías peatonales están aseguradas mediante corredores perimetrales a la zona del Proyecto, y zonas de cruce a nivel hasta la Plaza Publica, donde confluyen todos los orígenes y destinos.



Gráfico 9. Diseño Plaza Alfonso López

Las vías vehiculares están compuestas por dos modalidades, las vías de orden lento, las cuales se encuentran a nivel con la Plaza Pública y entregan a las bocacalles existentes. Estas vías se harán texturizadas y señalizadas para darle ese orden y proteger al peatón.

Esta combinación de tráfico peatonal y vehicular, pretende dinamizar la economía del sector como lo pretende el Pacto de Cumplimiento.

Las vías rápidas requieren de una infraestructura diferente, la cual permita el flujo rápido del tráfico vehicular en las diferentes direcciones mediante una intersección compleja, que consta de dos ejes rápidos en el sentido oriente - occidente y viceversa, retornos y conexiones sin pares entre estos ejes y accesos a la zona centro, Terminal, Galerías de la ciudad.

Para la eficiencia de dicha infraestructura vial se contemplan la construcción de muros anclados, activos y pasivos, soportados mediante una losa sobre pilotes, para aquellos pasos que se encuentran bajo el nivel de la Plaza, en aquellos sitios donde se hace necesario el cruce peatonal permanente los muros son reemplazados mediante una estructura en cajón tipo túnel.

Y para aquellos sitios donde se requiera el cruce a diferentes niveles se utilizarán puentes simples apoyados sobre columnas no esbeltas.

Además de las obras mencionadas, se aprovechará para la reorganización de las redes de servicios existentes en el sector.

5.4. ANALISIS DEL FLUJO VEHICULAR Y PEATONAL

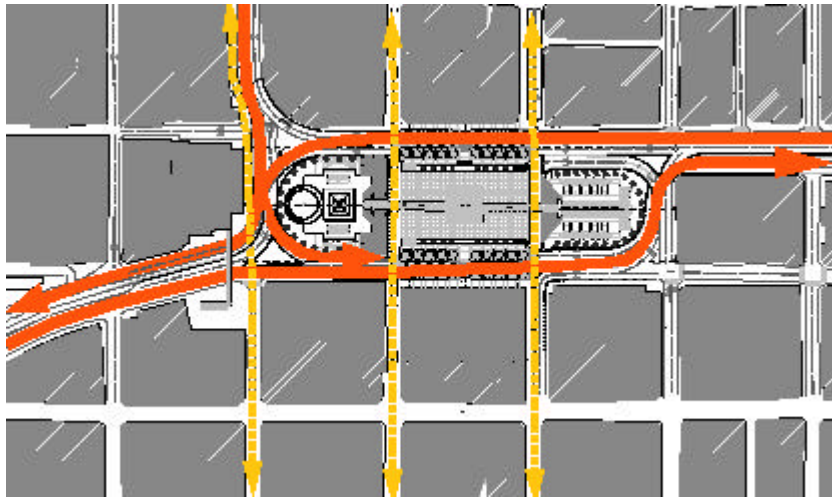


Gráfico 10. Movimientos peatonales y vehiculares más importantes

- ? Se concluye que la trayectoria más usada por los peatones es el cruce transversal de la calle 20 con carrera 19 hasta la calle 20 con carrera 18 y viceversa, representando este movimiento el 13.75% (1.670 peatones) de todo el movimiento peatonal que se presenta en la hora de máxima demanda dentro de la intersección. Resultado que coincide con la historia del sector, pues este cruce a través de los tiempos ha sido el de mayor conexión peatonal entre el centro de la ciudad y las galerías, manteniéndose así su gran importancia dentro de una futura redistribución de los pasos peatonales. Se aprecia que el movimiento peatonal por el costado de los Agustinos, que da paso transversal entre la Calle 19 con Carrera 19 y San Andresito, es el segundo movimiento de importancia, esto se presenta tanto por los atractores y generadores ya mencionados, como por la presencia de los pasos peatonales y de los semáforos, que hacen más fácil y seguro el cruce.

- ? El movimiento peatonal que se presenta en el costado del Centro Comercial Informal, es el tercero en importancia peatonalmente hablando, lo cual indica que tanto los sectores generadores y atractores peatonales así como el C.C.I. propiamente dicho, influyen de una forma importante en el movimiento peatonal que se presenta dentro de la intersección.

- ? En el análisis vehicular, se encontró que los movimientos de mayor importancia son los que se presentan entre la estación 1 (Los Agustinos) y la estación 4 (Drogas la Rebaja), tanto de entrada como de salida de vehículos, es decir, los generados en la Avenida Gilberto Alzate Avendaño, a los cuales por lo tanto se les debe prestar mayor atención. Otros movimientos vehiculares de importancia son los que se presentan entre la estación 6 (San Andresito) y la estación 4 (Drogas la Rebaja) y viceversa, teniendo entonces que son otros movimientos con los que se debe tener especial cuidado, conociendo además la posición de la Terminal de Transportes, lo cual hace que estos movimientos presenten un mayor porcentaje de vehículos pesados que los otros movimientos.

- ? Se obtuvo un TPD de 46.000 vehículos aproximadamente, lo cual hace que esta intersección, se considere como uno de los puntos neurálgicos del tránsito dentro de la ciudad, pues ésta es casi paso obligado de los vehículos que se dirigen a cualquier dirección de la ciudad.

6. FINANCIACION DEL PROYECTO

6.1. GENERALIDADES

Dentro de las fuentes de financiamiento adecuadas, se tienen los ingresos corrientes, a través de los cuales se indica la solidez de las finanzas publicas de un país y su esfuerzo fiscal, estos se clasifican en cinco grupos:

1. Impuestos. Tienen carácter de una imposición unilateral del Estado, cuyo pago por parte del contribuyente es obligatorio. Su objetivo es el financiamiento de aquellos servicios que benefician a toda la población; en consecuencia, el pago que hace el contribuyente no guarda una relación directa e inmediata con el beneficio que se deriva de los servicios del Estado. Los impuestos se clasifican en directos e indirectos; Los primeros son gravámenes establecidos por Ley que recaen sobre la renta, los ingresos y la riqueza de las personas naturales y/o jurídicas y los impuestos indirectos recaen indirectamente sobre las personas naturales y jurídicas que demandan bienes y servicios con base en las leyes, ordenanzas y acuerdos.
2. Las tasas o tarifas. Corresponden a los gravámenes que cobre el Estado por un servicio público, guardando una relación directa con la cantidad consumida y la voluntariedad y capacidad para sufragarlo dependerá si se accede a él.
3. Las contribuciones. Tienen un carácter mixto, constituyen un gravamen impuesto a ciertos grupos de ciudadanos, independiente de su voluntad, recibiendo a cambio una contraprestación específica por su pago, ejemplo de ello son las pensiones de invalidez y vejez del ISS, la educación a empleados de las empresas que cotizan al SENA, la construcción de obras públicas en el ámbito local. Estas son independientes de la cantidad recibida del bien o servicio en relación con el monto pagado por el contribuyente.
4. Rentas contractuales y otros ingresos no tributarios. Incluyen de una parte las rentas del patrimonio estatal (regalías petroleras, etc.) en especial las provenientes de su

dominio territorial sobre las minas, el subsuelo, etc. y de otro lado, los beneficios obtenidos por los monopolios fiscales (licores, loterías, etc.) y por las empresas industriales y comerciales del estado. Además, se incluyen otros ingresos de menor importancia tales como multas.

5. Ventas de bienes y servicios producidos por las empresas públicas lo cual constituye la principal fuente de financiamiento de sus actividades empresariales.

6.2. FUENTES GENERALES DE FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO

El municipio de Manizales cuenta con el Sistema de la Contribución de Valorización, como herramienta fundamental por su campo de aplicación y su impacto financiero en la gestión municipal y que permitirá financiar en forma parcial la ejecución de la obra. Esta herramienta ha sido contemplada en el Estatuto del Instituto de Valorización de Manizales (Acuerdo 123 de 1995), así:

***Art. 4º. OBJETO.** El objeto del Instituto de Valorización de Manizales Invama es la ejecución de obras de interés público por el sistema de valorización, encargado principalmente de planear, programar, proyectar, diseñar, decretar y ejecutar las obras de desarrollo urbano, rural y demás obras que conlleven a un efectivo adelanto urbanístico del Municipio de Manizales...*

***Art. 55. PROYECTOS A EJECUTAR.** Mediante el sistema de la contribución de valorización, se podrán financiar los proyectos de interés público de amplia cobertura, relacionados con la remodelación y renovación urbana y rural, el sistema vial y de servicios públicos...*

En cuanto a la Contribución de Valorización, el Acuerdo 508 de 2001 (Plan de Ordenamiento Territorial) establece:

***ARTÍCULO 102° -- Independencia de los gravámenes.** La participación en plusvalía es independiente de otros gravámenes que se impongan a la propiedad inmueble y, específicamente de la contribución de valorización que llegue a causarse por la realización*

de obras públicas, salvo cuando la administración opte por determinar el mayor valor adquirido por los predios como resultado de la ejecución de tales obras y según se regula en el artículo siguiente, caso en el cual no podrá cobrarse contribución de valorización por las mismas obras. Deberá tenerse en cuenta, además, que no podrán considerarse los mayores valores producidos por los hechos generadores, si en su momento estos fueron tenidos en cuenta para la liquidación del monto de la contribución de valorización, cuando fuere del caso.

ARTÍCULO 103° -- Participación en plusvalía por ejecución de obras públicas. *Cuando se ejecuten obras públicas previstas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial, o en los planes parciales, o en los instrumentos que los desarrollen, y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización municipal, la autoridad municipal ejecutora podrá determinar el mayor valor adquirido por los predios en razón de tales obras, y liquidar la participación que corresponde al municipio, conforme a las siguientes reglas.....*

También es de anotar que la sobretasa a la gasolina es otra fuente de financiación que puede contribuir a la ejecución del proyecto, razón por la cual el ente territorial deberá evaluar que recursos disponibles tiene por este rubro y a que plazo puede comprometerlos.

Igualmente podrá buscar con las empresas de servicios públicos, la financiación de las obras relacionadas con los servicios públicos y que son necesarias para mantener la prestación del servicio.

En este aparte indicaremos las posibles formas de financiación del proyecto dado que como se indicó anteriormente algunos recursos de los que mencionaremos en este aparte dependen de una decisión de la administración municipal. Sin embargo existe una disposición del ejecutivo para adelantar los trámites necesarios para la financiación de este proyecto.

Financieramente y como apalancamiento del proyecto, se plantea la venta de la resolución distribuidora para efectos de recaudar fondos sin necesidad de recurrir al

crédito bancario. Este es un mecanismo de financiación sin antecedentes en las obras a construir por el sistema de valorización que se encuentra en estudio jurídico.

6.3. COSTOS DEL PROYECTO

6.3.1. Costo de la Obra

El costo de la obra asciende a la suma de **\$27.914.484.549**, dicho valor fue entregado por el comité de infraestructura del municipio.

ITEM	VALOR ITEM	Interventoria	Imprevistos	Reajuste de Obra	VALOR PARCIAL
BIENES RAICES					3.026.390.000
ADQUISICION	3.026.390.000				
DISEÑOS					1.029.004.549
OBRA CIVIL					
CONSTRUCCION PLAZA ALFONSO LOPEZ	15.783.000.000	6%	12%	5%	19.413.090.000
CONSULTORIAS ADICIONALES	126.000.000				126.000.000
ILUMINACION	500.000.000	0%	10%	0%	550.000.000
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	3.138.000.000				3.138.000.000
PLAN DE MITIGACION DE IMPACTOS	632.000.000				632.000.000
COSTO TOTAL DE OBRA	23.205.390.000	946.980.000	1.943.960.000	789.150.000	27.914.484.549

6.3.2. Aportes municipales y empresas de servicio

Como aportes para el presente proyecto se mencionan las siguientes:

- A. Aportes del municipio de Manizales
- B. Aportes de las empresas de servicio público con relación a las redes de servicios
- C. Contribución de valorización

MUNICIPIO DE MANIZALES		
	Efectivo	1.500.000.000
	Predio del Centro de Comercio Informal	3.026.390.000
	Traslado Centro de Comercio Informal	500.000.000
	Diseños Iniciales	902.104.549
	PNUD. Actualización Diseños. Y Asesor	126.900.000
AGUAS DE MANIZALES. Obras de Acueducto y Alcantarillado		3.138.000.000
TOTAL APORTES		9.193.394.549
COSTO DE OBRA A FINANCIAR POR VALORIZACION		18.721.090.000

Conforme a lo observado en la presente tabla, se incluyen aportes del municipio de Manizales y de Aguas de Manizales conforme a los conceptos que se detallan, para tener un total de otras fuentes de financiación de 9.193.394.549 lo que indica que el costo a financiar por valorización es de **\$18.721.090.000**

6.3.3. Monto Distribuible

Conforme a los Estatutos del INVAMA (Art. 93), se incluyen los gastos de administración del proyecto del 12%, Gastos de Distribución y Recaudo y se estiman unas partidas para descuentos por pronto pago y para caídas o correcciones de gravamen. Esto, nos indica que el monto a distribuir es de **\$23.938.572.034**

COSTO A FINANCIAR POR VALORIZACION		18.721.090.000
ADMINISTRACION DEL PROYECTO	12%	2.246.530.800
GASTOS DE DISTRIBUCION Y RECAUDO		216.956.221
TOTAL ANTES DESCUENTO PRONTO PAGO		21.184.577.021
DESCUENTO PRONTO PAGO	7%	1.482.920.391
CORRECCION DE GRAVAMEN	6%	1.271.074.621
MONTO A DISTRIBUIR		23.938.572.034

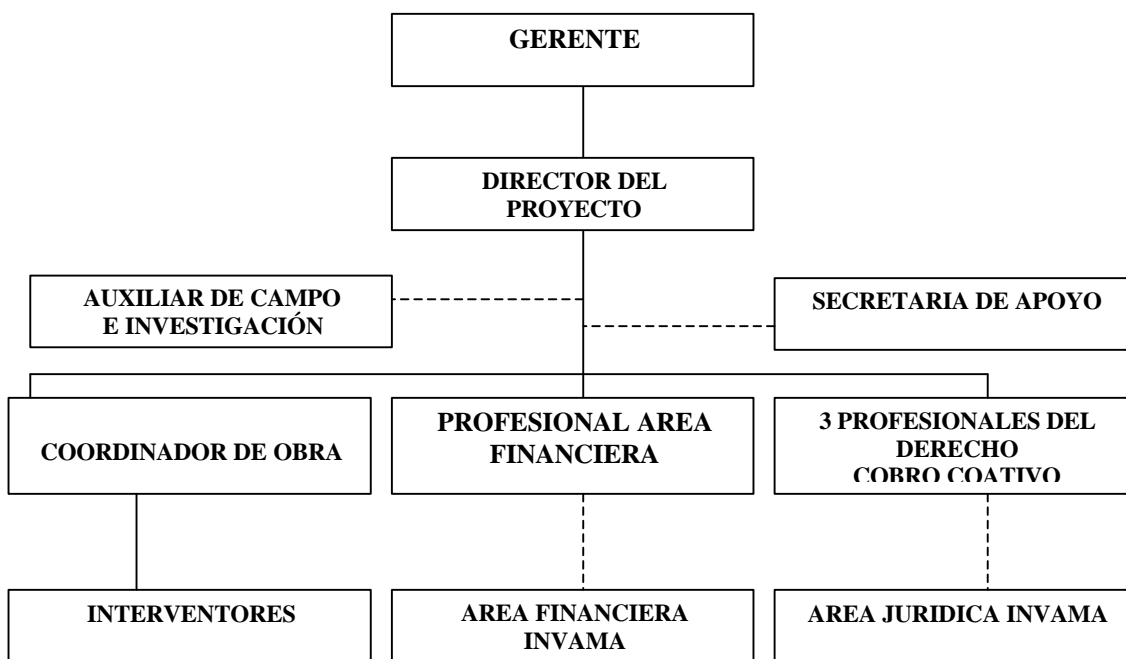
6.3.4. Costo Total del Proyecto

En consecuencia, el Costo Total del proyecto asciende a la suma de **\$33.131.966.583**, que corresponde a la suma del monto a distribuir mas los aportes de otras fuentes.

7. ADMINISTRACION DEL PROYECTO

Para el buen desarrollo del proyecto, el Invama deberá montar una estructura organizacional que garantice el cumplimiento de todas las etapas y acciones necesarias para la distribución de la contribución de valorización en toda su área de influencia. Igualmente esta estructura deberá garantizar la eficiencia, eficacia, calidad y control de las obras que conforman el proyecto. Cada frente de trabajo, como se explica en el organigrama, tiene involucrados unas acciones que involucran las áreas técnica, administrativa y jurídica de la entidad por lo que estas unidades se vuelven un pilar importante en el acometimiento del proyecto.

Para adelantar lo indicado en el párrafo anterior, el Invama deberá acometer varios frentes de trabajo: los cuales, se visualizan en el siguiente organigrama del proyecto, acorde con el artículo 149 de los Estatutos del INVAMA.



Director del Proyecto: Como su nombre lo indica, es el responsable de la gerencia del proyecto, Responsable por la correcta ejecución del mismo, del cumplimiento de cronogramas, de autorización de pagos y de la coordinación general del proyecto. La dirección del proyecto es realizada por el Líder de Programa de la Unidad Técnica del INVAMA. El director del proyecto, se apoyará en el resto de la organización para la correcta toma de decisiones en desarrollo de sus funciones

Coordinador de Obra: Depende del director del proyecto, y es responsable por las decisiones técnicas del mismo. El coordinador de Obra, tendrá a cargo el grupo de interventores del proyecto. Será el encargado de elaborar los prepliegos y pliegos para las respectivas licitaciones, en coordinación con el director del proyecto.

Este frente de trabajo, está encargado de todos los procesos y las actividades relacionadas con la contratación, supervisión y control de la ejecución de las obras.

Deberá realizar las siguientes acciones:

- ? Cronograma de ejecución de las obras.
- ? Contratación de las obras.
- ? Control del presupuesto de la obra.
- ? Control del cumplimiento de las especificaciones técnicas de las obras.

Perfil requerido: Para estas labores es necesario contar con un ingeniero civil con experiencia en coordinación de obras, quien junto con la interventoría velará por la correcta ejecución del proyecto y permanentemente estará supervisando el costo de la misma. Persona con experiencia en contratación pública, o, en interventoría de obra, o en Dirección de Obra.

Profesional Área Financiera: Es responsable por el manejo del flujo de fondos, cumplimiento de recaudo, cumplimiento de pagos, tanto a contratistas como de amortización de crédito, manejo contable, presentación de informes y en general, la coordinación financiera del proyecto. Será el encargado de toda la planeación y análisis financiero del proyecto y asistirá al director del proyecto en los requerimientos administrativos que este requiera en cuanto al seguimiento de inversiones, flujos de fondos y manejo de tesorería..

Perfil requerido: Profesional de las áreas administrativas (Economista, Administrador de empresas), con experiencia en manejo de flujo de fondos y en proyectos.

Profesional del Derecho: Es responsable por el aspecto jurídico del proyecto, actuará en el tema de notificaciones, citaciones, elaboración de resoluciones, y llevará a cabo los cobros coactivos que sean necesarios. Asesorará al Director del Proyecto y al director de obra en las actividades relacionadas con contratación, supervisión, y trámites para compra de predios. En general será la asesoría jurídica del proyecto.

Este funcionario depende del director del Proyecto y a su vez, interactuará con la Unidad Financiera del INVAMA.

Perfil Requerido: Profesional del derecho con experiencia en contratación pública y experiencia en el sector público.

Así mismo, el director del proyecto tendrá como apoyo una Secretaria, quien desempeñará labores generales, asistencia de oficina y colaboración en el desarrollo de las demás actividades administrativas encaminadas a facilitar el buen funcionamiento del proyecto.

Auxiliar de campo e investigación: Esta persona tendrá la función de realizar las visitas técnicas a los predios para clarificar las reclamaciones relacionadas con la asignación de contribución.

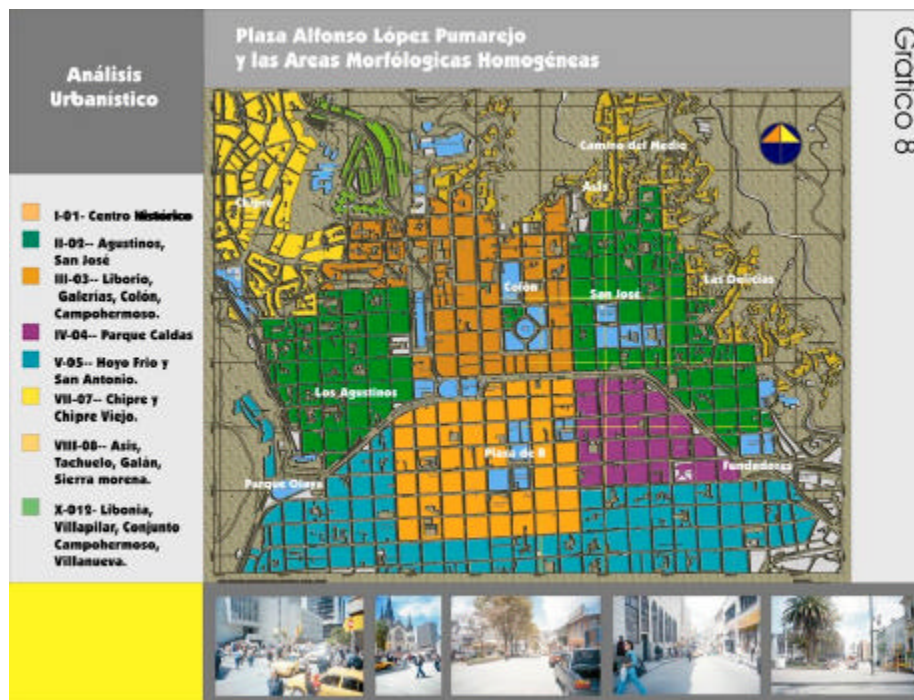
Secretaria de apoyo: Esta persona servirá de apoyo al director del proyecto y su equipo, se encargará de atender a los contribuyentes que deseen conocer acerca del proyecto.

8. CARACTERIZACION AMBIENTAL

8.1. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA ZONA

Las características generales de la zona de influencia del proyecto están basadas en lo indicado por el POT (Acuerdo 508) de 2001, en este punto se hará un breve resumen de los puntos más relevantes encontrados en dicho documento.

8.1.1. Áreas morfológicas homogéneas



. Plaza Alfonso López Pumarejo y las áreas morfológicas homogéneas.

Se identificaron las siguientes AMH en el área de influencia de la Plaza Alfonso López Pumarejo:

- ? **Área Morfológica Homogénea III-03- Liborio, Galerías, Colón, Campo Hermoso:**
Dentro de esta AMH se encuentra localizado la Plaza Alfonso López Pumarejo. Tiene

definido un Tratamiento de Renovación en los barrios Colón y Liborio y un Tratamiento de Conservación en el barrio Campohermoso.

- ? **Área Morfológica Homogénea I-01-Centro Histórico:** Colinda con la Plaza Alfonso López Pumarejo al costado sur. Tiene definido un Tratamiento de Plan Parcial de Espacio Público y Transporte.
- ? **Área Morfológica Homogénea II-02-Agustinos-San José:** Enmarca el AMH de la Plaza Alfonso López Pumarejo en los extremos nor-oriental y nor-occidental. Tiene definido un Tratamiento de Conservación en los barrios Agustinos y San José y un Tratamiento de Renovación en un sector de San José.
- ? **Área Morfológica Homogénea IV-04- Parque Caldas:** Enmarca el AMH de la Plaza Alfonso López Pumarejo en el extremo sur-oriental. No tiene definido ningún tratamiento.

El Plano de las Áreas Morfológicas Homogéneas permite observar que la Plaza Alfonso López Pumarejo se encuentra haciendo vértice con tres de ellas, a saber: El Centro Histórico, Agustinos–San José y Liborio–Galerías–Colón–Campohermoso. Los ejercicios de planeación recientes, sin embargo, reconocen otras áreas más complejas, las cuales se acercan a una visión más totalizadora del Centro Tradicional en cuanto a la identificación de las tendencias de usos como elemento clave en la sectorización del territorio. El POT refleja indefiniciones en la utilización de diferentes categorías como instrumentos de planeación, de tal suerte que no resuelve por ejemplo la relación entre las AMH y los Planes Parciales en la organización del territorio.

8.1.2. Áreas urbanas objeto de tratamiento

El artículo 61 identifica las áreas o zonas a las cuales se les debe dar un tratamiento conforme a los diferentes usos obtenidos. A continuación se detallan algunos tratamientos que se le deben dar a algunas áreas que se encuentran involucradas dentro de la zona de influencia del proyecto.

El Centro histórico, corresponde al Área de Influencia del conjunto de espacios públicos y de edificios que, en forma discontinua, se intercalan dentro del Conjunto de Inmuebles de Arquitectura Republicana. Se encuentra delimitada por los ejes de las carreras 19 y 25

y los ejes de las calles 17 y 25, de conformidad con la Resolución No. 0785 de 1.998, emanada del Ministerio de Cultura. Esta área será objeto de **Tratamiento de conservación** a través de un Plan Especial de Protección señalado en el Artículo 31 del mismo acuerdo.

Se dará un **Tratamiento de conservación** en el Centro Tradicional a los sectores de Hoyo Frío, Parque de Caldas - Parque Fundadores, San Antonio, y a los barrios San José, Los Agustinos, Versalles, Chipre Viejo y Chipre Nuevo, Lleras, La Estrella, Palogrande, La Francia, Belén, Campohermoso y a los conjuntos o edificaciones de valor patrimonial fuera del Centro Tradicional y de las Áreas Homogéneas del tejido urbano de valor histórico.

Se dará un **Tratamiento de renovación** a las Áreas Homogéneas de San José, Delicias, Colón, Liborio, Agustinos y Baja Suiza.

Se le dará un **Tratamiento de mejoramiento integral** a las zonas denominadas comuna 5 y Ladera Sur (sectores de las comunas 9, 10 y 11), para la incorporación y dotación de espacio público y equipamientos comunitarios, las cuales serán intervenidas como Áreas de Operación Especial. Estas zonas de la ciudad presentan condiciones similares en cuanto a sus características sociales y físicas, altas densidades, desarrollos urbanos incompletos, difícil accesibilidad vial, baja dotación de equipamientos y espacios públicos, así como alta concentración de estratos 1 y 2.

Se le dará un **Tratamiento de reubicación y/o rehabilitación** a las áreas mencionadas en el numeral 8.1.1

Se le dará un **Tratamiento geológico-ambiental a las laderas de protección**. Su uso y manejo corresponden a la categoría A y B, y su tratamiento está consignado en la tabla No 41 "Laderas de Protección Ambiental". Estos predios se conservarán arborizados y/o empradizados y las intervenciones serán tendientes a la conservación, recuperación y/o reforestación y se clasifican como de preservación estricta. Existen dos categorías que se indican a continuación:

Categoría A. Zonas con predominio de procesos erosivos antiguos y/o actuales, donde se observan coronas activas de deslizamientos y niveles freáticos muy altos.

Categoría B. Áreas cuyo recurso biótico presenta singularidad en cuanto a que pueden ser y/o tienen hitos y/o mojones naturales, nodos, relictos a preservar, biocenosis representativa y/o presentan procesos erosivos activos y/o controlados mediante obras de estabilización de taludes y/o control de erosión.

Se le dará un **Tratamiento geotécnico** a las áreas que han sido afectadas por procesos erosivos de origen antrópico o natural (derrumbes, deslizamientos, movimientos masales, etc.) y en las que ha sido necesaria la realización de obras de estabilización y/o manejo de taludes (zanjas colectoras, muros de contención, gaviones, drenajes, filtros, entre otros). Estas áreas deben conservarse intactas, es decir, no deben realizarse intervenciones urbanísticas y/o constructivas sobre ellas.

8.2. DIAGNOSTICO AMBIENTAL

Como respuesta a los problemas, que sobre el medio circundante, puede generar la realización de proyectos urbanos de envergadura, se impone la realización de **estudios de impacto ambiental**; requisito que aparece en nuestro país acompañando por las exigencias que planteaban los organismos internacionales de crédito, apuntando a evitar que el uso de los créditos de fomento que están a disposición de los gobiernos, provoque daños a la naturaleza o terceros, desvirtuando los beneficios del proyecto. En la actualidad se encuentra incorporada a nuestra legislación la obligación de la realización de estudios de este tipo, para garantizar que las inversiones programadas no afecten al medio ambiente.

8.2.1. Impactos Socioeconómicos y Ambientales

Cualquier cambio o modificación en el espacio y en la infraestructura física, produce cambios en el medio socioeconómico y por ende en el comportamiento humano.

Los impactos, son de carácter positivo o negativo, dependiendo de las diferentes acciones que se realizan para llevar a cabo la ejecución de la obra, teniendo en cuenta las fases del proceso como son: durante la construcción de la obra y después de terminada la misma.

Las obras a ejecutar, se ubican en la zona centro de la ciudad, son áreas densamente pobladas y con un tránsito vehicular importante, por lo tanto los impactos son de considerable magnitud.

Las obras que se tienen proyectado ejecutar, producen un impacto negativo durante la fase de construcción, pero una vez terminadas, los impactos se tornan positivos, tanto para los propietarios de predios de la zona de citación como para la ciudadanía en general de Manizales.

MEDIO	ACCIONES	ALTERACIÓN	FASE	IMPACTO NEGATIVO	FASE	IMPACTO POSITIVO
DEMOGRAFIA	Gestión Social - Sociacilización - Información	Densidad Concentración de población Estructura de la población: -Incremento mano de obra	C	Mayor demanda de servicios públicos	C O N S T R U C C I O N	Incremento mano de obra Mejoramiento de la calidad de vida de la población en general Incremento de los ingresos
						Mejor nivel de participación Mejor nivel de aceptación de la obra
CALIDAD DEL AIRE	Movimientos e tierra Descarga de materiales Utilización de maquinaria pesada	Incremento niveles de Inmisión Partículas	T	Incomodidad en el comunidad Afectación de la salud	O B R A	
RUIDOS	Transporte de carga y descarga de materiales Movimientos de maquinaria pesada	Incremento en los niveles sonoros		Afectación de la salud mental		
SUELO	Generación de escombros	Disposición inadecuada de escombros	U	Degradación del suelo Aumento de la erosión	T E R M I N A D A	Mejoramiento del tránsito vehicular y peatonal Disminución del índice de accidentalidad Mejoramiento del entorno
ESPACIO PÚBLICO	Ocupación del espacio público con material de construcción y escombros Restricción del tránsito vehicular Restricción del tránsito peatonal		C	Retraso en los viajes Accidentes vehiculares Accidentes peatonales		
PAISAJE	Alteración de taludes	Cambio en la estructura del paisaje	I O N			Mejoramiento de los servicios públicos Mejoramiento de la calidad de vida
SERVICIOS PÚBLICOS	Suspensión del servicio de acueducto Suspensión del servicio de alcantarillado	Calidad de vida			Afectación de la salud Incomodidad en la comunidad	Mayor valor de la propiedad Mejor acceso al comercio Mejoramiento de la intercomunicación de la industria tanto con el centro de la ciudad como con importantes vías, como la vía al Magdalena y Pereira. Mejoramiento de la intercomunicación del centro vías arterias como la Santander y Paralela
ECONÓMICOS	Cobro de valorización	Inconformidad de los propietarios de predios		Disminuye la capacidad de ahorro e inversión Incremento en el costo de la operación vehicular		

Tabla N° 16. Impactos del proyecto

9. EVALUACION DEL PROYECTO

9.1. BENEFICIOS A LA PROPIEDAD RAIZ

Los beneficios generados por la construcción de obras civiles de interés público, generan impactos económicos tanto al nivel de los predios que están involucrados en la zona de desarrollo de la obra, como en la comunidad en general. Algunos de estos impactos económicos son:

- ? Facilita el traslado desde y hacia la ciudad, lo cual se traduce en un impacto económico, si se tiene en cuenta que una ciudad con buena infraestructura de transporte facilita el ingreso de propios y extraños, factor importante para el sector turístico y hotelero de la ciudad.
- ? Permite una mayor movilidad vial que redundará en un ahorro de combustible y menor desgaste para los vehículos.
- ? Disminuye el tiempo habitual de recorrido entre la zona y el centro de la ciudad, posibilitando de esta forma el desarrollo de otras actividades laborales, de capacitación y de esparcimiento.
- ? Disminuye el riesgo de accidentes, beneficiando a las empresas de seguros y al Estado en sector de la salud, por un menor índice de reclamaciones.
- ? Incorpora nuevas tierras al mercado inmobiliario.
- ? Se genera un mayor valor inmobiliario por la valorización de la tierra.
- ? Estabiliza terrenos, mediante el tratamiento de aguas subterráneas y de otras obras civiles, que evitan deslizamientos y deterioro de la zona, mejorando el desarrollo urbanístico de la misma.

Los beneficios generados por el proyecto pueden ser de muchas clases: entre otros, podemos mencionar la conexión de sectores, la conexión de la periferia de la Ciudad con el centro, la agilización del tráfico vehicular, el menor tiempo de recorrido de un lugar a otro, la disminución de combustible y de desgaste en los automotores, la descongestión y reducción de tiempos de desplazamiento, el cambio de uso o un mejor uso de predios por su potencial ubicación urbanística al reflejarse en el mercado inmobiliario los efectos de

las obras construidas, etc. Para efectos del presente estudio, el único beneficio considerado es el mayor valor o plusvalía que adquieren las propiedades como consecuencia de la construcción del proyecto en los próximos 5 años. Este beneficio constituye el fundamento de la asignación de la contribución de valorización.

9.2. BENEFICIO PREDIAL

El método que se utilizó para determinar el beneficio predial, fue el Método conocido como de Zonas de Isobeneficio, el cual establece el beneficio mediante la realización de avalúos puntuales representativos de un determinado entorno antes y después de que se realicen las obras; estos valores son aplicados a subzonas homogéneas de isobeneficio. ***(Ver Estudio de Beneficio predial elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz – Manizales - Julio de 2006)***

El método de zonas de Isobeneficio consiste en la determinación del beneficio por medio de avalúos realizados antes y después de las obras a construirse y aplicárselos a zonas cuya homogeneidad previamente estudiada, permite la aplicación de un mismo beneficio a una zona o sector homogéneo que posee condiciones físicas, de localización, urbanas, de uso y valor del suelo, económicas y sociales similares.

Para el análisis de las zonas de Isobeneficio, se hacen cálculos del beneficio predial, se determinan zonas homogéneas, se determinan puntos de avalúo, se realizan avalúos puntuales a cada subzona con valores antes y después del proyecto. Adicionalmente, se localizan otros puntos de avalúo, con el objeto de realizar un cubrimiento completo de la subzona. Los avalúos realizados corresponden al valor comercial por metro cuadrado de la tierra, independientemente de las edificaciones existentes sobre el lote de terreno. Estos puntos de avalúo permiten hacer un análisis del comportamiento del precio de la tierra en un término equivalente a 5 años.

El beneficio predial bruto que genera la construcción de esta obra es de \$100.882.103.938.

El número total e predios que comprende la zona de influencia es de 40.513 predios.

Por ser el proyecto de este estudio una obra puntual, el beneficio predial es inversamente proporcional a la distancia entre la obra y los predios, tal y como se observa en las curvas logarítmicas de Beneficio – Distancia.

9.3. IMPACTOS ECONOMICOS

Los beneficios generados por la construcción de obras civiles de interés público, como el caso del Proyecto RENOVACIÓN URBANA DE LA PLAZA ALFONSO LÓPEZ, generan impactos económicos tanto a nivel de los predios que están involucrados en la zona de desarrollo de la obra, como en la comunidad en general. Algunos de estos impactos económicos son:

- ? Facilita el traslado desde y hacia la ciudad, lo cual se traduce en un impacto económico, si se tiene en cuenta que una ciudad con buena infraestructura de transporte facilita el ingreso de propios y extraños, factor importante para el sector turístico y hotelero de la ciudad.
- ? Permite una mayor movilidad vial que redundará en un ahorro de combustible y menor desgaste para los vehículos.
- ? Disminuye el tiempo habitual de recorrido entre la zona y el centro de la ciudad, posibilitando de esta forma el desarrollo de otras actividades laborales, de capacitación y de esparcimiento.
- ? Disminuye el riesgo de accidentes, beneficiando a las empresas de seguros y al Estado en el sector de la salud, por un menor índice de reclamaciones.
- ? Incorpora nuevas tierras al mercado inmobiliario.
- ? Se genera un mayor valor inmobiliario por la valorización de la tierra.

? Estabiliza terrenos, mediante el tratamiento de aguas subterráneas y de otras obras civiles, que evitan deslizamientos y deterioro de la zona, mejorando el desarrollo urbanístico de la misma.

9.4. EVALUACION FINANCIERA

Bases para Evaluación: Para evaluar una obra de interés público que se realiza por el sistema de valorización, se utilizan las siguientes bases, para su evaluación se utiliza la relación costo-beneficio.

Capacidad pago estimada en 5 años por valor de \$58.373.900.000 y obtenida del estudio socioeconómico.

El beneficio predial bruto, obtenido del estudio de Beneficio Predial elaborado por la Lonja Propiedad Raíz de Caldas y calculado en \$100.882.103.938.00. Se estima que este es el beneficio que obtendrá las propiedades de por concepto de elaboración de la obra.

El Presupuesto del proyecto, calculado en \$34.331.966.583 y objeto del presente Estudio, se estima este como el costo del proyecto.

Relación costo Beneficio: considerando acorde con la terminología, lo siguiente, se entiende por costo, el valor total del proyecto y entendiendo por Beneficio, el beneficio predial bruto obtenido con el estudio de beneficio predial. Su valor, se obtiene dividiendo los beneficios sobre los costos.

Relación costo beneficio

100.882.103.938	2,94
34.331.966.583	

10. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- ? El beneficio predial bruto que genera la construcción de la obra es de \$100.882.103.938.00 que comparado con el costo del proyecto de 34.331.966.583 es tres veces mayor. Se concluye que conforme a la legislación vigente en Colombia sobre contribución de valorización la cual establece que el valor a cobrar máximo es el beneficio predial imputable a la obra hasta el costo total de la misma.
- ? El análisis de la capacidad de pago de los diferentes sectores analizados permite concluir que el proyecto puede ser financiado por el sistema de valorización. La capacidad de pago a cinco años es de \$ 58.373.9 millones de pesos. Esto indica, el análisis de la capacidad de pago de los diferentes sectores de la zona de influencia del Proyecto de la Plaza Alfonso López puede ser financiado por el sistema de valorización.
- ? Desde el punto de vista de la evaluación de la relación costo - beneficio y con base en los parámetros generalmente aceptados la relación del proyecto es 2.94 a 1, indica que el proyecto es viable realizarlo dado la conveniencia por el mayor beneficio obtenido.
- ? Por tratarse de un proyecto de interés público y social los beneficios deberán verse reflejados en la generación de empleo, ahorro de tiempo, mejoramiento de servicios públicos, reducción en tiempos de transporte, ahorro de tiempo, disminución de accidentes y el consecuente desencadenamiento de actividades comerciales, industriales, y oferta de vivienda.
- ? Por lo anterior, es FACTIBLE, la financiación y construcción del proyecto de la Plaza Alfonso López Pumarejo por medio del sistema de la contribución por valorización.

? Con respecto a la Evaluación social del proyecto, se indica que la Universidad Autónoma de Manizales, realizó un estudio socioeconómico, el cual indica todos los aspectos económicos y sociales de la zona de influencia definida para el proyecto y el cual podrá ser consultado en las instalaciones del INVAMA.

NOTA: Todos los estudios que hacen parte de la presente factibilidad reposan en las instalaciones del INVAMA.

11. BIBLIOGRAFIA

ALCALDIA DE MANIZALES. Plan de Ordenamiento Territorial – Secretaría de Planeación Municipal.

GARCIA MONTES JORGE MANUEL y Otro. Estudio de Prefactibilidad Conexión Vial sector Ondas del Otún – Avenida Centenario.

INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES. Unidad Técnica de Proyectos de Valorización. Estudios Obras 0336 y 0338.

INVAMA. Acuerdo No. 123 de 1995

INVAMA. Estudio de Factibilidad Obra 0342. Desarrollo Vial Zona Oriental. Julio de 2006.

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS. Estudio de Beneficio Predial Obra 0341. Julio de 2006.

UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MANIZALES – INVAMA – Estudio Socioeconómico Obra 0341. Julio de 2006.

12. EQUIPO RESPONSABLE DEL ESTUDIO DE FACTIBILIDAD

El equipo de trabajo de la Unidad Técnica de Valorización, responsable de la factibilidad del proyecto está integrado por:

ALEJANDRO MAYA MARTINEZ	GERENTE DEL INVAMA
JORGE MANUEL GARCIA MONTES	DIRECTOR DEL PROYECTO
MAURICIO HENAO OROZCO	GEOLOGO – CONSULTOR
EDUARDO CASTRO ECHEVERRY	ECONOMISTA - CONSULTOR



INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES



PROYECTO RENOVACIÓN URBANA DE LA PLAZA ALFONSO LOPEZ

Estudio de Distribución y Liquidación de la Contribución de Valorización

Noviembre de 2006



INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES



PROYECTO RENOVACIÓN URBANA DE LA PLAZA ALFONSO LOPEZ

Estudio de Distribución y Liquidación de la Contribución de Valorización

ALEJANDRO MAYA MARTINEZ
Gerente General INVAMA

JORGE MANUEL GARCIA MONTES
Jefe Área Técnica – Supervisor

JORGE HERNÁNDEZ RIVERA
Consultor

Noviembre de 2006



TABLA DE CONTENIDO

1	Introducción.....	4
2	Objetivos.....	6
2.1	Objetivo General.....	6
2.2	Objetivos Específicos.....	6
3	Antecedentes.....	7
3.1	Estudio de Beneficios Prediales.....	7
3.2	Estudio Socioeconómico.....	10
4	Modelo de Distribución.....	13
4.1	Selección de Factores de Distribución y Cuantificación de cada uno de ellos.....	13
4.2	Área de Terreno.....	13
4.3	Factor de Uso Genérico.....	13
4.4	Factor de Densificación.....	19
4.5	Factor de Area.....	21
4.6	Factor de Densidad.....	22
5	Distribución.....	23
	Anexos.....	25
5.1	Anexo 1. Tabla de resultado de estudio de Beneficio predial por Subzona.....	25
5.2	Anexo 2. Usos del suelo según el Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales....	31
5.3	Estadísticas por Usos.....	52



Introducción

El Proyecto de Renovación Urbana de la Plaza Alfonso López surge como una acción prioritaria para la Administración Municipal, toda vez que dicha intervención es de obligatorio cumplimiento para el Municipio. Lo anterior como consecuencia del Pacto de Cumplimiento suscrito por la Administración Municipal y aprobado mediante sentencia del 3 de Mayo de 2002 del Tribunal de lo Contencioso Administrativo de Caldas, dentro de la Acción Popular promovida por María del Rosario Vásquez y Otros.

En este pacto de cumplimiento se estableció que en la Plaza Alfonso López, en donde quedaba la antigua sede de la Alcaldía que fue demolida, la administración municipal debería:

- ? Recuperar los vestigios que de la edificación pudieren quedar
- ? Hacer la limpieza y adecuación del terreno para dejarlo en condiciones estéticas que impidan un mayor deterioro de la zona
- ? La Universidad Nacional Sede Manizales debería iniciar los estudios necesarios para la renovación urbanística del sector del “Parque Alfonso López”
- ? El proyecto debería ser razonable y proporcional a la capacidad financiera del municipio de Manizales”.

La Administración Municipal ha considerado que el proyecto es viable financieramente si se emplea el Sistema de la Contribución de Valorización, el cual se encuentra reglamentado mediante el Acuerdo 123 de 1995. De esta manera se adelantaron los estudios de beneficio predial y socioeconómico. Con base en los resultados de los mencionados estudios, se adelantó la distribución de la contribución de valorización contando con los siguientes parámetros

- ? Validación en terreno de las inconsistencias y dudas que en el ejercicio de la distribución surgieron.



- ? Monto distribuible aprobado tanto por la Junta de Propietarios como por la Junta Directiva
- ? Zona de Influencia resultado de los estudios de beneficio predial
- ? Factorización hecha con base en los resultados de los estudios y de la información de la base de datos
- ? Base de la información catastral y cartográfica: IGAC

En el presente informe se detalla el resultado del proceso de distribución adelantado.



1 Objetivos

El estudio de la distribución de valorización es el resumen de las diferentes actividades técnicas que se adelantaron para obtener el resultado del modelo de distribución para el Proyecto RENOVACION URBANA DE LA PLAZA ALFONSO LOPEZ

1.1 *Objetivo General*

Presentar el informe de las actividades generales que se adelantaron para hacer la distribución de la Contribución del Proyecto de Renovación Urbana de la Plaza Alfonso López.

1.2 *Objetivos Específicos*

- ? Servir de referencia para el estudio de las reclamaciones que se lleguen a presentar luego de que se imponga la contribución de valorización a cada uno de los predios incluidos dentro de la zona de Influencia determinada
- ? Presentar los criterios tomados para seleccionar el método de distribución
- ? Presentar los criterios de selección de los factores tomados y la su cuantificación
- ? Calcular la contribución de valorización a asignar a cada uno de los predios incluidos en la zona de influencia, de acuerdo con el modelo de distribución seleccionado.
- ? Verificar el resultado del cálculo de la contribución de valorización de cada uno de los predios incluidos en la zona de influencia.



2 Antecedentes

El Instituto de Valorización de Manizales contrató los estudios previos para la utilización del sistema de la contribución de valorización aplicado al Proyecto de Renovación Urbana de la Plaza Alfonso López, en cumplimiento de lo ordenado por el Tribunal Administrativo de Caldas y de sus Estatutos.

De esta manera, se contrataron los estudios de Beneficio Predial y Socioeconómico durante el año 2005, y los resultados finales fueron presentados en el año 2006.

Siendo estos estudios los insumos de la distribución de Valorización, se reseñan en el presente informe sus resultados relevantes.

2.1 Estudio de Beneficios Prediales

Dicho estudio fue realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas. Su objetivo general fue el de determinar el beneficio predial para los predios involucrados en la zona de citación del PROYECTO “RENOVACIÓN URBANA DE LA PLAZA ALFONSO LOPEZ DE MANIZALES”, con el fin de fijar la contribución que le corresponde a cada predio como contraprestación al mayor valor o beneficio económico obtenido por la construcción de la obra.

Para cumplir con el objetivo general del estudio, La Lonja tuvo en cuenta el Censo Predial y de Propietarios, el plano de la zona de citación y de localización del proyecto, suministrados por el Instituto de Valorización de Manizales INVAMA, e igualmente el trabajo técnico y de campo realizado por ellos mismos.



Para el estudio de beneficios prediales se utilizó el método de zonas de isobeneficio, el cual consiste en fraccionar la zona de estudio en áreas con condiciones físicas y económicas homogéneas, en las cuales el beneficio predial, entendido este como el mayor valor del suelo producto de la construcción de la obra de renovación Urbana de la Plaza Alfonso López se produce en un término de 5 años. De esta manera, a cada subzona o subsector le corresponde un mismo valor de beneficio, el cual se deriva de la elaboración de avalúos puntuales en cada subzona.

Para este proyecto particular, por ser una obra puntual, situada en una plaza, la Lonja consideró que la tendencia de valorización es focal, con foco localizado en la Plaza y con la tendencia a disminuir su beneficio en función de la distancia como una de las principales variables a tener en cuenta.

La metodología utilizada por la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas tuvo las siguientes actividades:

- ? Análisis de beneficios
- ? Determinación de subzonas homogéneas
- ? Puntos de avalúo
- ? Avalúos
- ? Beneficio predial
- ? Determinación de zona de influencia
- ? Ajuste de beneficio por medio de factores

El resultado del estudio de beneficio por subzona se encuentra en el Anexo 1 del presente Informe.

El estudio de Beneficios prediales consideró viable recomendar los siguientes factores de corrección:



Factor de corrección por uso, según la siguiente tabla:

DESCRIPCIÓN	CÓDIGO	FACTOR
Areas Comunes	AC	0.00
Comercial	COM	1.10
Culto	CUL	1.00
Industria	IND	1.15
Institucional	INS	0.70
Predios sin construir	LOT	1.20
Parques	PAR	0.00
Públicos	PUB	0.00
Residencial	R 0	1.00
Zonas de Protección	ZP	0.00
Zonas Verdes	ZV	0.00

Del mismo modo, en el Estudio de Beneficio Predial se sugirió adoptar un factor de densificación en función del número de pisos de las construcciones de la siguiente manera:

NÚMERO DE PISOS	FACTOR
S/F	1.00
3	1.10
4	1.23
5	1.36
6	1.53
7	1.71
8	1.92
9	2.20
10 o más	2.50



Igualmente sugirió utilizar un factor por tamaño del predio de la siguiente manera:

RANGO DE ÁREA	FACTOR
0- 100	1.00
100 – 200	0.98
200 – 500	0.96
500- 1000	0.92
1000- 5000	0.90
5000 – 10000	0.89
10000 – 50000	0.86
50000 – 100000	0.83
Más de 100000	0.80

2.2 Estudio Socioeconómico

El Estudio Socioeconómico fue adelantado por la Universidad Autónoma de Manizales - Centro de Estudios Ambientales – CEA.

Dentro del proceso, la UAM estableció que el estudio adelantado pretendía en primera instancia, adelantar un diagnóstico socioeconómico en el área de influencia, para determinar las relaciones sociales, económicas, culturales, espaciales y ambientales, para establecer la capacidad de contribución por valorización de los vecinos propietarios de vivienda familiar, así como obtener la opinión ciudadana con respecto a las obras de infraestructura y frente al sistema de pago por la valorización del inmueble

Para el desarrollo del Estudio, la UAN diferenció los predios y propietarios según las siete (7) subzona socioeconómicas: Subzona A, Subzona B, Subzona C, Subzona D, Subzona E, Subzona F, Subzona G.



Para los hogares, la capacidad de pago encontrada es la del siguiente cuadro:

Contribución potencial de valorización de los hogares según zona homogénea					
Zona homogénea	Número de predios	Capacidad de pago (pesos/mes)	Contribución potencial de valorización (millones de pesos)		
			Mensual	3 años	5 años
A	537	2.194	1,2	30,0	41,0
B	3.628	8.707	31,6	805,2	1.098,1
C	2.460	11.707	28,8	734,0	1.001,1
D	8.433	17.013	143,5	3.656,9	4.987,2
E	4.970	38.763	192,7	4.910,5	6.696,8
F	21	44.515	0,9	23,8	32,5
G	197	51.121	10,1	256,7	350,1
Total	20.246		408,7	10.417,2	14.206,7

Fuente: cuadro de capacidad de pago y base predial

Para las actividades de comercio, servicios financieros, industria, mixta (comercio y vivienda) y servicios, la capacidad de pago encontrada fue:

ACTIVIDAD	NÚMERO DE EMPRESAS	CONTRIBUCION DE VALORIZACIÓN		
		Mensual	En 3 años	En 5 años
Comercio	5267	193.930.645	5.214.034.277	7.313.525.568
Financiera	107	187.546.575	5.042.391.657	7.072.769.059
Industria	459	62.208.715	1.672.548.299	2.346.019.243
Mixta	336	13.355.500	359.076.996	503.663.508
Servicios	2047	67.091.857	1.803.836.827	2.530.172.617
Total	8.216	524.133.291	14.091.888.055	19.766.149.994

Para las Instituciones, la capacidad de pago encontrada fue:

Clasificación	Instituciones	Contribución potencial mensual	Factor sugerido
IA-1	41	3.491.895	5
IA-2	4	595.808	8
IC-1	6	448.530	5
IC-2	16	2.726.912	8
IE-1	62	6.829.560	5
IE-2	64	6.574.890	5
IE-3	12	2.138.496	8
IR-2	36	5.822.448	8
IS-1	32	5.072.544	8
IS-2	15	1.610.895	5
IS-3	3	272.440	5
IS-4	8	1.459.072	8
Total	299	37.043.490	

Fuente: Cálculos del estudio 2006, con base en POT y cuadro 1



La capacidad de pago de los lotes encontrada fue:

Capacidad de pago promedio por lote						
Zona homogénea	Número de lotes	Area promedio por lote	Capacidad de pago del hogar promedio	Area residencial promedio	Capacidad potencial de pago promedio por lote	
A	103	980	2.194	174	7.427	
B	201	1.073	8.707	148	37.860	
C	148	1.423	11.707	144	69.496	
D	264	400	17.013	118	34.566	
E	211	1.784	38.763	141	294.417	
F	24	420	44.515	154	72.701	
G	44	966	51.121	343	86.404	
Total	995					

Fuente: cálculos con base en la base predial SIG y cuadro 1

El resumen general del estudio socioeconómico es el siguiente:

Uso	Número de predios	Contribución potencial de valorización Global por uso		
		Mensual	3 años	5 años
Residencial	20.246	408,7	10.417,2	14.206,7
Económico	8.216	524,1	14.091,9	19.766,1
Institucional	299	37,0	944,2	1.287,7
Lotes	995	95,5	2.433,9	3.319,2
Total	29.756	1.065,4	27.887,2	38.579,8

Fuente: cálculos de capacidad de pago cuadros 1, 2, 5 y 7



3 Modelo de Distribución

Una vez revisados los informes de antecedentes, además de las normas contempladas en el Estatuto de Valorización de Manizales, Acuerdo 123 de 1995, se escogió como método de distribución el de los Factores de Beneficio, por ser el que mejor se ajusta a los modelos y resultados de los estudios de beneficio predial y socioeconómico.

3.1 Selección de Factores de Distribución y Cuantificación de cada uno de ellos

Los factores escogidos para la distribución de valorización de la Obra Plaza Alfonso López son los siguientes:

3.2 Área de Terreno

Teniendo en cuenta que el beneficio se relaciona con su mayor valor derivado de la construcción de la obra. Es el valor relacionado en la base de datos catastral.

3.3 Factor de Uso Genérico

Teniendo en cuenta que cada estudio relacionó sus resultados en función de usos y ubicaciones geográficas, se decidió combinar en uno solo el factor de uso genérico.



Para esto, lo primero que se hizo fue analizar los usos del suelo que se encuentran establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial. Dichos usos y sus categorías y clasificaciones se encuentran relacionados en el Anexo 2.

Una vez analizados los usos contemplados en el POT, lo que se hizo fue adelantar una normalización de los usos para el factor de la corrección sugerido por el estudio de beneficios prediales, y para las capacidades de pago determinadas en el estudio socioeconómico. Se tuvieron presentes las siguientes situaciones:

- ? Los Institucionales Religiosos son excluidos de la contribución de valorización, por lo que se creó la categoría especial de INSR. Corresponde solo a los sitios de culto, y no a las áreas de los despachos parroquiales dedicadas a usos comerciales o de otros institucionales, como colegios, por ejemplo.
- ? Se creó la categoría INSRMIX correspondiente a un predio de culto con un área dedicada al comercio minorista
- ? Se estableció como categoría especial la de servicios Bancarios y Financieros, debido a su capacidad de pago, fuera del orden de magnitud de los demás servicios.
- ? Se estableció el uso SERFUN correspondiente a los cementerios
- ? Se estableció el Uso BIC, Bienes de Interés Cultural. Se identificaron a partir de la Información entregada por la Secretaría de Planeación.
- ? Se estableció el uso MIX correspondiente a mixto entre comercial y residencial.
- ? Los predios que se encuentran dentro de zonas de riesgo establecido en el POT no absorben contribución
- ? Los usos correspondientes a AC (áreas o zonas comunes), INSR (instituciones de culto de religiones reconocidas por el Estado), MEJ (Mejoras, construcciones en predio ajeno), PUB (áreas públicas), RIES (zonas en áreas de riesgo), ZP (zonas públicas) y ZV (zonas verdes) no absorben contribución.



Para la capacidad de pago, teniendo en cuenta que la variación va desde \$2.194 pesos/mes hasta \$1.784.000 pesos/mes, se utilizó una regresión logarítmica que reduce el rango al los límites entre 0.25 y 2.5, con la siguiente fórmula:

$$Fsi = Linf + (Lsup - Linf) * (Lcpi - Lcpmín) / (Lcpmáx - Lcpmín)$$

Donde,

Fsi : factor socioeconómico de la categoría i

Linf : límite inferior del índice (0,25)

Lsup : límite superior del índice (2,5)

Lcpi : logaritmo natural de la capacidad de pago de la categoría i

Lcpmín : logaritmo natural de la capacidad de pago mínima

Lcpmáx : logaritmo natural de la capacidad de pago máxima.

El factor de uso genérico queda como la multiplicación del factor correspondiente a la corrección de beneficio predial y el Factor socioeconómico de la categoría, que se resume en la siguiente tabla:

UsoGenerico	Codigo de Uso	Corrección por Beneficio	Factor Socioeconómico	Factor Uso Generico
Areas Comunes	AC	0,00	0,00	0,00
Inmuebles de Interes cultural	BIC	0,80	1,62	1,30
Comercial	COM	1,10	1,23	1,35
Industrial	IND	1,15	1,64	1,90
Institucional	INS	0,70	1,62	1,13
Culto	INSR	0,00	0,00	0,00
Mixto Religioso Comercial	INSRMIX	0,35	1,62	0,58
Predios sin construir ZH A	LOT ZH A	1,20	0,66	0,79
Predios sin construir ZH B	LOT ZH B	1,20	1,21	1,45
Predios sin construir ZH C	LOT ZH C	1,20	1,41	1,70
Predios sin construir ZH D	LOT ZH D	1,20	1,25	1,50



Predios sin construir ZH E	LOT ZH E	1,20	1,90	2,28
Predios sin construir ZH F	LOT ZH F	1,20	1,43	1,72
Predios sin construir ZH G	LOT ZH G	1,20	1,49	1,78
Mejoras	MEJ	0,00	0,00	0,00
Mixto	MIX	1,05	1,23	1,30
Parques	PAR	0,00	0,00	0,00
Público	PUB	0,00	0,00	0,00
Residencial Zona A	RES ZH A	1,00	0,25	0,25
Residencial Zona B	RES ZH B	1,00	0,71	0,71
Residencial Zona C	RES ZH C	1,00	0,81	0,81
Residencial Zona D	RES ZH D	1,00	0,95	0,95
Residencial Zona E	RES ZH E	1,00	1,22	1,22
Residencial Zona F	RES ZH F	1,00	1,26	1,26
Residencial Zona G	RES ZH G	1,00	1,32	1,32
Riesgo	RIES	0,00	0,00	0,00
Servicios	SER	1,10	1,20	1,32
Servicios Bancarios Financieros	SERBAN	1,00	2,50	2,50
Cementerios	SERFUNE	0,30	1,16	0,35
Zona de Protección	ZP	0,00	0,00	0,00
Zonas Verdes	ZV	0,00	0,00	0,00

A partir de las estimaciones de capacidad de pago determinados por la Universidad Autónoma de Manizales y utilizadas para los distintos usos, se realizó la corrección del factor socio económico cuyo valor se utiliza para determinar el cobro de la contribución de valorización, esta corrección consistió en modificar el rango de 0.25 a 2.5 determinado por la universidad Autónoma con el objeto de ponderar los factores y así determinar un nuevo factor con el fin de ajustar las diferencias entre las distintas categorías, con un rango que va entre (0.375-11.25).

Esta modificaciones se aprecian en la siguiente tabla:



AC	0,000
BIC	3,305
COM	2,448
IND	4,641
INS	4,536
INSR	0,000
INSRMIX	3,305
LOT ZH A	0,620
LOT ZH B	2,420
LOT ZH C	3,384
LOT ZH D	2,438
LOT ZH E	6,346
LOT ZH F	3,475
LOT ZH G	3,785
MEJ	0,000
MIX	2,509
PUB	0,000
RES ZH A	0,038
RES ZH B	0,746
RES ZH C	1,004
RES ZH D	1,406
RES ZH E	2,464
RES ZH F	2,659
RES ZH G	2,904
RIES	0,000
SER	2,292
SERBAN	11,250
SERFUNE	2,216
ZP	0,000



3.4 Factor de Densificación

Para los casos de propiedades horizontales en los cuales se densifica y se aprovecha de manera intensiva el suelo, se consideró viable la utilización de un factor de corrección por densificación.

Para hallar este factor de densificación, se encontró el número de pisos para las construcciones en propiedad horizontal, las cuales se determinaron a partir de los terrenos que cuentan con más de una unidad predial. Esta consulta se hace en la base de datos para las llaves que tienen más de una ficha predial.

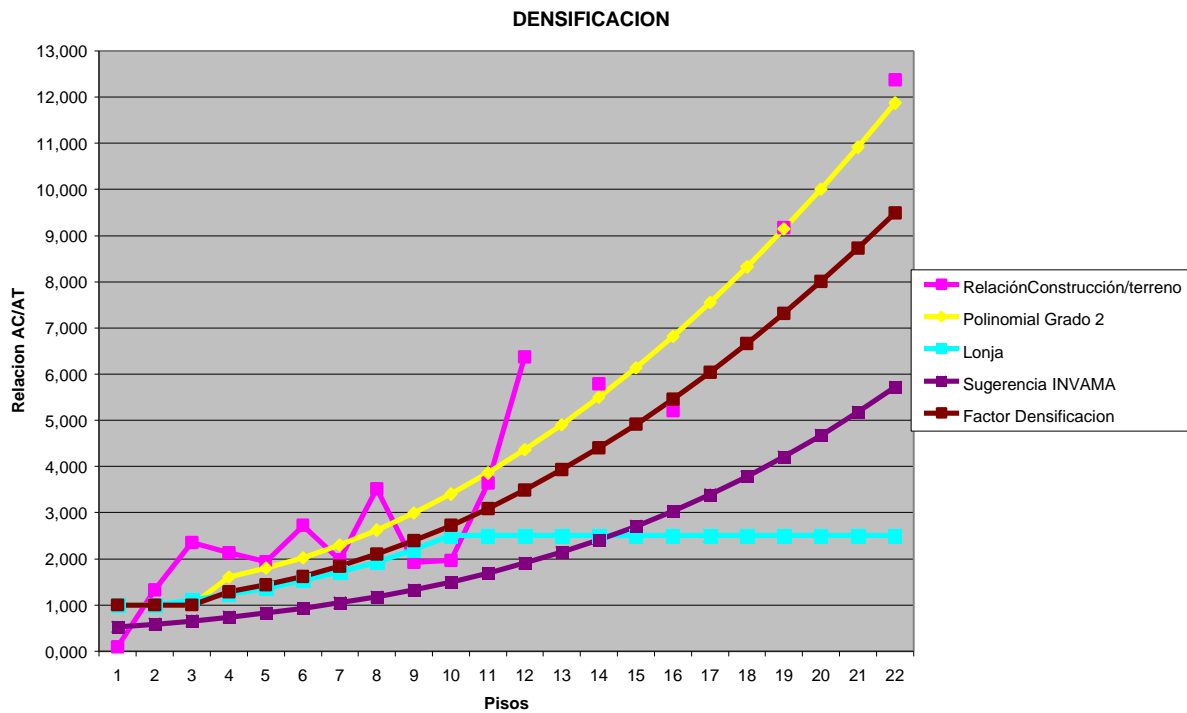
Una vez se han definido estos predios, se encontró la relación de densificación, como la suma de las áreas construidas sobre las áreas de terreno para cada llave. El resultado se llevo a una correlación de densificación por número de pisos.

Se presentaron entonces tres posibilidades para el factor de densificación:

1. Un regresión polinomial de segundo grado. Esta expresión que fue la de mejor correlación es:
 $y = 0,0226x^2 - 0,0175x + 1,315 \quad R^2 = 0,9079$
2. La propuesta del INVAMA
3. La propuesta de l Estudio de Beneficio Predial.

Una vez estudiadas las propuestas, se determinó utilizar la regresión polinomial grado 2 en un 80%, dejando fijo el factor de densificación en 1.00 para los números de pisos de 1 a 3.

La gráfica que resume la situación anterior y la tabla asociada es la siguiente:



Pisos	Relación Construcción / terreno	Polinomial Grado 2	Lonja	Sugerencia INVAMA	Factor Densificación
1	0,087	1,000	1,000	0,522	1,000
2	1,330	1,000	1,000	0,586	1,000
3	2,352	1,000	1,100	0,657	1,000
4	2,134	1,607	1,230	0,736	1,285
5	1,938	1,793	1,360	0,826	1,434
6	2,720	2,024	1,530	0,928	1,619
7	1,981	2,300	1,710	1,045	1,840
8	3,514	2,621	1,920	1,178	2,097
9	1,923	2,988	2,200	1,328	2,390
10	1,970	3,400	2,500	1,498	2,720
11	3,639	3,857	2,500	1,689	3,086
12	6,376	4,359	2,500	1,904	3,488
13		4,907	2,500	2,144	3,926
14	5,781	5,500	2,500	2,410	4,400
15		6,138	2,500	2,705	4,910



16	5,208	6,821	2,500	3,030	5,456
17		7,549	2,500	3,388	6,039
18		8,322	2,500	3,780	6,658
19	9,168	9,141	2,500	4,207	7,313
20		10,005	2,500	4,672	8,004
21		10,914	2,500	5,1763	8,731
22	12,375	11,868	2,500	5,7219	9,495

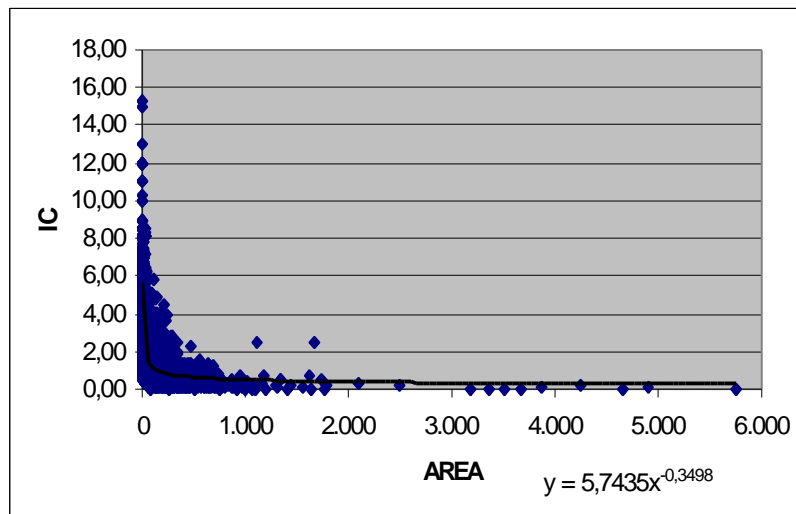
3.5 Factor de Area

Este factor por defecto es 1.00 y se aplicó a los predios que tenían áreas importantes en zonas de protección.. Permitirá, en caso de reclamaciones, ajustar con criterios de equidad y justicia gravámenes que sean recurridos en los cuales los demás factores deban mantenerse iguales.



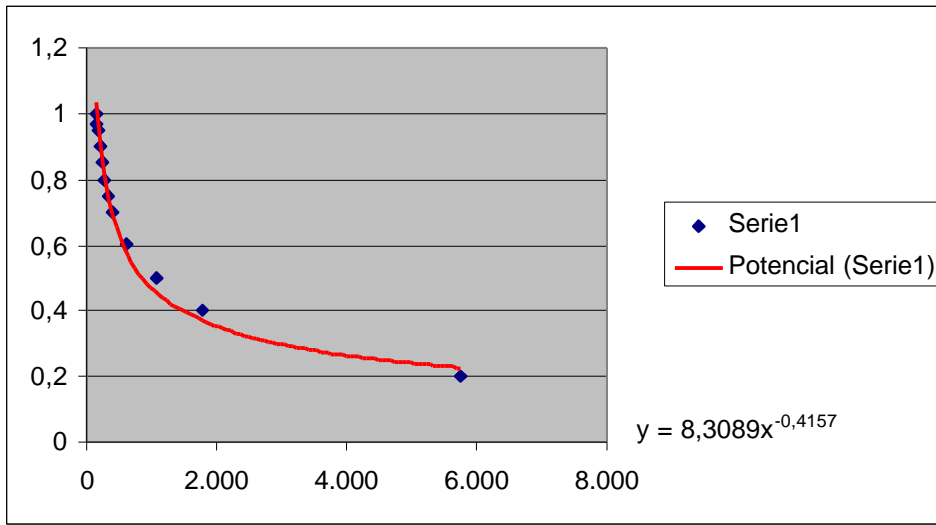
3.6 Factor de Densidad

Este factor busca corregir el beneficio de los predios conforme a su aprovechamiento. El aprovechamiento se define como el área útil del terreno y se determina a través del Índice real de construcción calculado como el área de construcción sobre el área de lote. Este Índice se analiza a través de la dispersión de puntos y se determina la tendencia de la curva que nos permite encontrar el factor de corrección. Este factor se aplicará a los usos residencial y mixto. Para ello se elaboró una curva de tipo potencial para realizar la corrección. Esta curvas se determinan a continuación.



Gráfica de tendencia de la relación área construida y área de terreno.

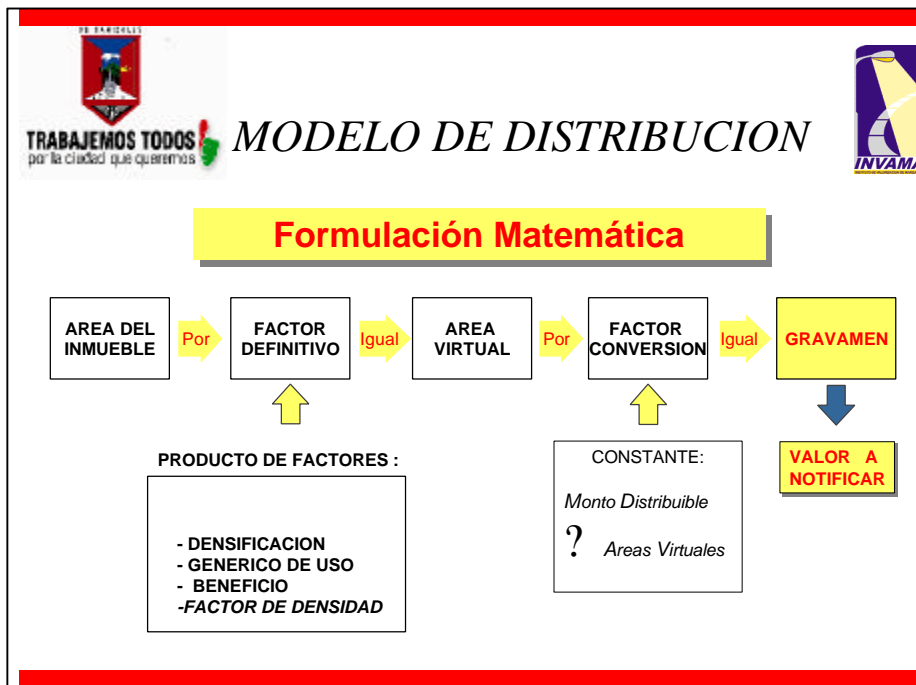
Con base a la tendencia se definió que el factor de corrección debía tener una curva de igual característica. Se definió entonces, determinar una curva de corrección para las viviendas y uso mixto con áreas superiores a 163 metros cuadrados (m²). La curva de este factor se presenta en el siguiente gráfico.



De esta manera utilizamos la formula $Y = 8.3089x^{-0.4157}$ para realizar dicha corrección.

4 Distribución

El modelo de distribución sigue el siguiente algoritmo:





El resultado se resume en las siguientes tablas:

Monto Distribuible	Predios	Áreas Virtuales	Area de Terreno	Factor de Conversión
18.812.892.034,00	41.618	242.250.996.407	7.073.900,00	0,077659049

En el Anexo 3 se entregan estadísticas generales por uso.



Anexos

4.1 Anexo 1. Tabla de resultado de estudio de Beneficio predial por Subzona

Zona	Subzona	Area_Homo	Valor_Max	Valor_Min	Nom_Subzona	Beneficio16nov06
Zona						
7	10-1	VI-06	120.000	100.000	Parte baja del Bosque	10.000
	1-1	X-12	80.000	60.000	Sacatin	1.000
Zona						
12	11-1	I-01	300.000	150.000	Cra 24 Calle 20-25	50.000
	11-10	IV-04	350.000	300.000	Fundadores	40.000
	11-2		500.000	300.000	Cra 24 - CII 20-30	70.000
	11-3A	I-01 - IV-04	1.500.000	600.000	Catedral Parque Caldas	100.000
	11-3B	I-01 - IV-04	1.500.000	600.000	Catedral Parque Caldas	80.000
	11-4	IV-04	800.000	600.000	Cra 22 Calle 25 Parque Caldas	75.000
Zona						
12	11-5	I-01	1.500.000	800.000	Plaza Bolivar - Alcaldia	85.000
	11-6	I-01	600.000	250.000	Gobernación - Atras	100.000
	11-7	IV-04	350.000	250.000	Vidrieria Nacional	40.000
	11-8A	II-02 - IV-04	600.000	300.000	A lo largo Avenida centro	100.000
	11-8B	II-02 - IV-04	600.000	300.000	A lo largo Avenida centro	40.000
	11-8C	II-02 - IV-04	600.000	300.000	A lo largo Avenida centro	60.000
	11-9	III-03	800.000	500.000	Plaza Alfonso Lopez	150.000
	11-9A	III-03			Plaza Alfonso Lopez Vicky Center	0
	1-2	X-12	50.000	30.000	Via La Linda	2.000
	12-1A	II-02	140.000	120.000	Las Americas - Agustinos	35.000
	12-1B	II-02	140.000	120.000	Las Americas - Agustinos	30.000
	12-2	II-02	120.000	100.000	Camino de Palma	20.000
	12-3A	II-02	600.000	300.000	Agustinos - Avenida	100.000
	12-3B	II-02	600.000	300.000	Agustinos - Avenida	70.000
Zona						
19	12-4	II-02 V-05	350.000	300.000	Olaya Parque	60.000



	12-5	II-02	200.000	150.000	Borde Avenida 12 Octubre	40.000
	1-3	X-12	5.000	5.000	Via La Linda	0
	13-1	III-03	180.000	150.000	Campohermoso	30.000
	13-2	III-03 -	180.000	150.000	Avenida 19	25.000
	13-3	III-03 -X-14 - X-12	200.000	150.000	Terrazas Campohermoso	20.000
	13-4	X-12 - XV- 24	150.000	120.000	CASD	20.000
	13-5	XV-24	70.000	50.000	Universidad de Manizales	10.000
	1-4	X-12	120.000	100.000	Livonia	3.000
	14-1					80.000
	14-1A	III-03	400.000	300.000	Colón	80.000
	14-1B	III-03	400.000	300.000	Colón	50.000
	14-2	III-03	100.000	150.000	SENA	40.000
	14-3A	III-03	250.000	120.000	Talleres	20.000
	14-3B	III-03	250.000	120.000	Talleres	5.000
	15-1	II-02	180.000	120.000	San Jose Alto	40.000
	15-2					30.000
	15-2A	II-02	120.000	100.000	San Jose Bajo	30.000
	15-2B	II-02	120.000	100.000	San Jose Bajo	15.000
	15-3	II-02	200.000	180.000	Las Delicias	30.000
	15-4	II-02	150.000	120.000	Trilladora	30.000
	15-5	II-02	1.000	1.000	Ladera Trilladora	0
	16-1	VIII-08	80.000	50.000	Galan	2.000
	17-1		180.000	160.000	Santa Elena	17.000
	17-2	XVI-26	1.000	1.000	Ladera	0
	17-3	XVI-26	160.000	150.000	Castilla	15.000
	17-4	XVI-26	200.000	180.000	Universidad Autónoma	20.000
	17-5	XVI-26	300.000	200.000	La Estación	25.000
	17-6	XVI-26	1.000	1.000	Ladera - Bomba	0
	17-7	XVI-26	1.000	1.000	Ladera	0
	18-1	XVI-26	120.000	100.000	Los Cedros	7.000
	19-1					13.000
	19-1A	XVI-26	150.000	120.000	San Jorge	13.000
	19-1B	XVI-26	150.000	120.000	San Jorge	8.000



	19-1C	XVI-26	150.000	120.000	San Jorge	5.000
	19-2A	XVI-26	300.000	150.000	San Jorge Avenida	15.000
	19-2B	XVI-26	300.000	150.000	San Jorge Avenida	15.000
	19-2C	XVI-26	300.000	150.000	San Jorge Avenida	15.000
	19-2D	XVI-26	300.000	150.000	San Jorge Avenida	7.000
	19-2E	XVI-26	300.000	150.000	San Jorge Avenida	10.000
	19-2F	XVI-26	300.000	150.000	San Jorge Avenida	5.000
	20-1	XVI-26	160.000	120.000	El Sol - Primavera	3.000
	2-1	X-12	250.000	200.000	Av Bernardo Arango	14.000
	21-1	X-14	150.000	120.000	Castilla Real	20.000
	21-2A	XXIX-44	250.000	180.000	Caldas Motor	0
	21-2B	XXIX-44	250.000	180.000	Caldas Motor	20.000
	21-3	XXIX-44	250.000	200.000	Instituto Universitario	35.000
Zona						
11	21-4	V-05	200.000	180.000	Unica - Policía	20.000
	2-2	X-12	200.000	180.000	Las Galias	10.000
		V-05 - XII-				
	22-1	16	200.000	150.000	San Joaquín	25.000
	2-3	X-12	180.000	150.000	Villa Pilar	7.500
Zona						
10	23-1	XI-15	130.000	100.000	Marmato - Isla	8.000
Zona						
10	23-2	XI-15	100.000	70.000	20 de Julio	8.000
Zona						
10	23-3	XI-15	120.000	90.000	El Carmen - Jesús de la Buena Esperanza	6.000
Zona						
10	23-4	XI-15	70.000	50.000	El Campamento	2.000
	2-4	X-12	180.000	150.000	Avenida 19	15.000
Zona						
8	24-1	VIII-9	1.000	1.000	Laderas	0
Zona						
8	24-2	VIII-9	1.000	1.000	Laderas	0
Zona						
8	24-3	VIII-9	1.000	1.000	Laderas	0
Zona						
9	25-1	VIII-17	120.000	90.000	Alto Nevado	6.000



Zona						
9	25-2	VIII-17	1.000	1.000	Ladera	0
Zona						
9	25-3	VIII-17	90.000	70.000	Bajo Nevado	3.000
Zona						
9	25-4	VIII-17	1.000	1.000	Ladera	0
	26-1		150.000	120.000	Arrayanes	6.000
	26-10	XIV-23	50.000	30.000	Talleres departamento	0
	26-2	XIV-23	180.000	140.000	Villa Carmenza	9.000
	26-3	XIV-23	180.000	100.000	La fuente	6.000
	26-4	XIV-23	1.000	1.000	Ladera	0
	26-5	XIV-23	1.000	1.000	Ladera	0
	26-6	XIV-23	10.000	80.000	Paraiso	3.000
	26-7	XIV-23	130.000	100.000	Betania - Guamal	6.000
	26-8	XIV-23	1.000	1.000	Ladera	0
	26-9	XIV-23	120.000	100.000	Santos - Villa Mercedes	0
	27-1	XII-16	150.000	120.000	Cervantes Alto	15.000
	27-2	XII-16	120.000	100.000	Cervantes	10.000
	27-3	X-12 - XII-16	150.000	120.000	Uribe - Villa Nueva	15.000
	28-1	XXI-35	250.000	150.000	Velez	15.000
	28-2					18.000
	28-2A	XXI-35	350.000	200.000	Clínica Manizales	18.000
	28-2B	XXI-35	350.000	200.000	Clinica Manizales	18.000
	29-1	XXI-35	150.000	100.000	Cementerio	12.000
	30-1	XXII-36	150.000	120.000	Alamos - Villa Pilar	9.000
	30-2	XXII-36	130.000	110.000	Prado Alto	9.000
	30-3	XXII-36	120.000	100.000	Bajo Prado	8.000
	30-4	XXII-36	130.000	100.000	Persia Isabela - Eucaliptus	4.000
	30-5	XXII-36	100.000	70.000	Camilo Torres	2.000
	30-6	XXII-36	120.000	120.000	Multifamiliares	5.000
	30-7	XXII-36	1.000	1.000	Ladera	0
	30-8	XXII-36	1.000	1.000	Ladera Eucaliptus	0
	3-1					18.000
	31-1	XXI-35	250.000	160.000	Lleras	15.000



	31-2	XXI-35	150.000	120.000	Colombia	8.000	
	31-3	XXI-35	130.000	100.000	Gonzales	6.000	
	3-1A	VII-07	180.000	150.000	Chipre	18.000	
	3-1B	VII-07	180.000	150.000	Chipre	12.000	
	3-2	VII-07	350.000	300.000	Av 12 de Octubre	30.000	
	32-1A	IX-10	400.000	160.000	Versalles	12.000	
	32-1B	IX-10	400.000	160.000	Versalles	15.000	
	32-1C	IX-10	400.000	160.000	Versalles	0	
	32-1D	IX-10	400.000	160.000	Versalles	5.000	
	32-2	XXI-35	180.000	140.000	Nuevo Versalles	5.000	
	32-3	XVIII-31	180.000	150.000	Campín	6.000	
	32-4	XXX-49	180.000	150.000	Fabricas	10.000	
	32-5					3.000	
	32-5A	IX-10	300.000	250.000	Versalles - Av Paralela	8.000	
	32-5B	IX-10	300.000	250.000	Versalles - Av Paralela	0	
	32-6	XVIII-28	30.000	250.000	Bavaria - Lleras	12.000	
	3-3	XXVIII-43 - VII-07	100.000	60.000	Ladera sacatin	5.000	
Zona	18	3-4	XVIII-30	190.000	160.000	Balcones de Chipre	25.000
		3-5		250.000	150.000	Casa Restrepo	50.000
Zona	1	4-1	XXVIII-43	80.000	60.000	Morrogacho	2.000
Zona	1	4-2A	XXVIII-43	160.000	60.000	Gemelli	5.000
Zona	1	4-2B	XXVIII-43	160.000	60.000	Gemelli	3.000
Zona	1	4-2C	XXVIII-43	160.000	60.000	Gemelli	15.000
Zona	3	5-1	IX-11	150.000	120.000	La Francia	15.000
Zona	2	6-1	XIV-20	10.000	1.000	Ecoparque Alcazares	0
Zona	2	6-2	XIV-20	150.000	120.000	Alcazares	15.000
Zona	6-3	XIV-20	100.000	80.000	Quintahispania	8.000	

INVAMA
 Proyecto Plaza Alfonso López
 Distribución de Contribución de Valorización.



2						
Zona						
2	6-4	XIV-20	120.000	100.000	Asturias	10.000
Zona						
2	6-5	XIV-20	50.000	40.000	Hospital Santasofia	2.000
	6-6	XIV-20	150.000	120.000	Montana	15.000
	6-7	Ladera Chipre	2.000	1.000	Ladera	0
Zona						
5	7-1A	XXIV-40	120.000	1.000	Parque Arenillo Villa Kempis	5.000
Zona						
5	7-1B	XXIV-40	120.000	1.000	Parque Arenillo Villa Kempis	2.000
Zona						
2	7-2	XIV-20	120.000	100.000	Bellohorizonte	5.000
	7-3		120.000	100.000	Estambul - Panorama	2.000
Zona						
5	7-4	XXIV-40	200.000	120.000	Centenario	7.000
Zona						
5	7-5	XXIV-40	120.000	100.000	Baja Castellana	8.000
Zona						
5	7-6	XXIV-40	40.000	1.000	Bosconia	1.000
Zona						
4	7-7	XIV-19	120.000	100.000	Nogales	5.000
Zona						
5	7-8	XIV-40	100.000	80.000	Via Panamericana - Panorama	1.500
Zona						
6	8-1	IX-11	150.000	120.000	Castellana	20.000
	9-1	V-05 V-05	250.000	200.000	Arrayanes	40.000
Zona						
11	9-2	V-05 V-05	250.000	150.000	Parte Alta del Bosque	50.000
Zona						
11	9-3	V-05	150.000	120.000	Bodega Diego Vallejo	15.000
Zona						
11	9-4	V-05	400.000	300.000	Avenida Centro y Kra 22	60.000
	9-5		400.000	300.000	23 con Olaya	50.000



4.2 Anexo 2. Usos del suelo según el Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales

UsoUrbano	CodUsoUrbano	TipologíaUsoUrbano	CodTipologíaUsoUrbano	Característica
Vivienda	VIV	Vivienda Unifamiliar	VU	Corresponde a edificaciones desarrolladas en un lote de terreno ocupado por una unidad predial destinada a dicho uso y que no comparte con los demás inmuebles de la zona ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.
Vivienda	VIV	Vivienda Bifamiliar	VB	Corresponde a edificaciones desarrolladas en un lote de terreno ocupado por dos unidades prediales que comparten en común y proindiviso la propiedad del terreno, así como elementos de la edificación, áreas de acceso y



				aislamientos, en algunos casos.
Vivienda	VIV	Vivienda Multifamiliar	VM	Corresponde a edificaciones desarrolladas sobre un lote de terreno que comprende más de dos unidades prediales independientes, generalmente en altura. Este tipo de desarrollo prevé áreas y servicios comunales dentro de los edificios, cuya propiedad y utilización se definen en reglamentos de propiedad horizontal.
Vivienda	VIV	Conjuntos de Vivienda abiertos y/o cerrados	VC	Corresponde al desarrollo de varias edificaciones, constituidas por unidades de vivienda unifamiliar, bifamiliar, o multifamiliar, que comparten, además de las estructuras o áreas comunales privadas de cada



				edificación, zonas y servicios comunes a toda la agrupación o conjunto, como vías privadas, zonas de estacionamiento, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías y otros.
Comercio	COM	Comercio minorista básico de uso cotidiano	C-01	Se encuentra integrado por las actividades comerciales de índole cotidiano, que normalmente, usa la comunidad para satisfacer necesidades de consumo diario y de venta al detal.
Comercio	COM	Comercio minorista básico de uso regular	C-02	Son los establecimientos comerciales de uso regular, con cubrimiento a nivel de barrios o grupo de barrios, los cuales pueden generar algún impacto urbano y/o ambiental. Son compatibles con la vivienda y pueden



				aparecer mezclados con ésta a diferente nivel.
Comercio	COM	Comercio minorista de uso eventual	C-03	Se encuentra integrado por actividades comerciales de demanda eventual, por lo tanto tiene una influencia residencial mayor.
Comercio	COM	Comercio industrial liviano	C-04	Son los establecimientos comerciales con venta al detal y al por mayor de materiales livianos para la construcción y decoración, de instrumentos y equipo científico, de repuestos y accesorios livianos para vehículos automotores y maquinaria agrícola y de productos avícolas menores. Incluye el alquiler de elementos livianos.



Comercio	COM	Comercio industrial pesado	C-05	Son los establecimientos comerciales con venta al por mayor, de materiales pesados para la construcción y decoración, de repuestos y accesorios para vehículos automotores y maquinaria agrícola, de insumos agropecuarios y la venta de maquinaria industrial y de construcción sus repuestos y accesorios y materias primas industriales. Incluye alquiler de equipos.
Comercio	COM	Comercio de recuperación de materiales	C-06	Son los establecimientos destinados a la venta de materiales recuperados.
Comercio	COM	Comercio mayorista relacionado con las tipologías C-1, C-2, C-3	C-07	Son los establecimientos destinados a la venta al por mayor de comercio relacionado con las



				tipologías C-1, C-2, C-3. Por su magnitud requieren área de cargue y descargue y bodegaje anexo.
Comercio	COM	Central mayorista de víveres	C-08	Son los establecimientos destinados al almacenamiento y venta al por mayor de víveres.
Comercio	COM	Hipermercados, supermercados y almacenes de cadena	C-09	Son los establecimientos destinados a la venta al por menor de víveres y artículos complementarios, personales y para el hogar.
Comercio	COM	Almacenes por departamentos centros comerciales	C-10	Son los establecimientos dedicados a la venta de artículos diversos y a la prestación de servicios, con una reglamentación interna y áreas comunes para su funcionamiento.
Comercio	COM	Pasajes comerciales	C-11	Son las edificaciones que presentan agrupaciones de



				locales destinados a la venta de artículos diversos y a la prestación de servicios a lo largo de un pasaje interno y que dispone de áreas comunes y reglamentación propia para su funcionamiento.
Comercio	COM	Comercio de alto riesgo colectivo	C-12	Son los establecimientos destinados al almacenamiento y expendio al por mayor y al detal de pólvora, explosivos, municiones o similares, combustible líquido o gases.
Comercio	COM	Comercio para sala de exhibición de vehículos, maquinaria y equipo	C-13	Son los establecimientos dedicados a la exhibición y venta de vehículos maquinaria y equipo.
Servicios	SER	S-1 - SERVICIOS DE REPARACIÓN PARA EL VEHÍCULO PESADO	S-01	Son los establecimientos destinados a la reparación de mayor o menor magnitud con o sin



				<p>suministro de repuestos, como servicios de latonería, pintura y en general todo lo que implique cambio de accesorios para vehículos automotores cuya capacidad de carga exceda tres (3) toneladas.</p>
Servicios	SER	S-2 - SERVICIOS DE REPARACIÓN PARA EL VEHÍCULO LIVIANO MOTOCICLETAS Y OTROS	S-02	<p>Son los establecimientos destinados a la reparación de mayor o menor magnitud con o sin suministro de repuestos, como servicios de latonería, pintura y en general todo lo que implique cambio de accesorios para vehículos automotores cuya capacidad de carga no exceda tres (3) toneladas. Incluye reparación de motocicletas, maquinaria agrícola y de construcción y</p>



				equipos livianos y electrodomésticos
Servicios	SER	S-3 - ESTACIONES DE SERVICIO	S-03	<p>Son los establecimientos destinados al almacenamiento y distribución de combustibles líquidos derivados del petróleo y/o gaseosos, excepto gas licuado del petróleo (GLP), para vehículos automotores, a través de equipos fijos (surtidores) que llenan directamente los tanques de combustible.</p> <p>Además, puede incluir facilidades para prestar uno o varios de los siguientes servicios: lubricación, lavado general y/o de motor, cambio y reparación de llantas, alineación y</p>



				balanceo, servicio de diagnóstico, trabajos menores de mantenimiento automotor, venta de llantas, neumáticos, lubricantes, baterías y accesorios y demás servicios afines.
Servicios	SER	S-4 - SERVICIOS DE REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO DE EQUIPO INDUSTRIAL .	S-04	Son los establecimientos destinados a la reparación y mantenimiento de equipos de tipo industrial como plantas, transformadores y motores eléctricos, equipos pesados de refrigeración, equipo de bombeo, maquinaria, calderas, motores y herramientas industriales y/o actividades similares a éstas
Servicios	SER	S-5 - TALLERES INDUSTRIALES EN ESCALA MEDIA	S-05	Son los establecimientos destinados a la reparación y reconstrucción de



				piezas y aditamentos o partes para maquinaria, así como labores exclusivas de soldadura, niquelado, vulcanización y cromado y/o actividades similares.
Servicios	SER	S-6 - TALLERES DE SERVICIO LIVIANO	S-06	Son los establecimientos destinados a la reparación (no incluye lámina y pintura) de maquinarias menores como lavadoras y neveras, cerrajerías, equipos de oficina, registradoras, radios, radiolas, grabadoras, televisores y equipos musicales, equipos de medición y geodesia, cajas de seguridad, chapas y cerraduras, equipos de cine y fotografía,



				cafeteras, estufas y hornos livianos, cortinas y persianas, muebles, elementos para la publicidad visual y reparación de prendas de vestir, calzado y enseres.
Servicios	SER	S-7 - SERVICIOS MEDIOS ESPECÍFICOS	S-07	Integran esta actividad, servicios específicos como lavanderías, copias heliográficas mimeográficas, impresión de membretes, tarjetas y fotograbado y/o actividades similares.
Servicios	SER	S-8 - SERVICIOS DE ESPARCIMIENTO PÚBLICO	S-08	Son los establecimientos de esparcimiento público destinados al expendio y consumo de licores, de conformidad con las disposiciones contempladas en el Código Departamental de Policía.
Servicios	SER	S-9 - SERVICIOS	S-09	Son



		PERSONALES ESPECIALES		establecimientos de esparcimiento público con alojamiento por horas.
Servicios	SER	S-10 - SERVICIOS HOTELEROS	S-10	Son los establecimientos que prestan el servicio de alojamiento día a día o por temporadas en unidades habitacionales constituidas por habitaciones, apartamentos, cabañas u otros, ofrecen o no alimentación y un mínimo de servicios básicos y complementarios o accesorios, según su categoría o modalidad.
Servicios	SER	S-11 - SERVICIOS PERSONALES GENERALES	S-11	Son los establecimientos destinados a la venta de comidas rápidas, servicios de estética y servicios fotográficos.
Servicios	SER	S-12 - OFICINAS	S-12	Son los espacios destinados a los



				servicios propios de las oficinas en general y/o similares
Servicios	SER	S-13 - SERVICIOS BANCARIOS	S-13	Son los establecimientos destinados a las actividades bancarias crediticias y/o similares.
Servicios	SER	S-14 - SERVICIOS AL VEHÍCULO LIVIANO	S-14	Son los establecimientos destinados al servicio de mantenimiento y parqueo de los vehículos que no excedan 3 toneladas.
Servicios	SER	S-15 - SERVICIOS AL VEHÍCULO PESADO	S-15	Son los establecimientos destinados al servicio de mantenimiento y parqueo de los vehículos que excedan 3 toneladas.
Servicios	SER	S-16 - SERVICIOS MORTUORIOS	S-16	Son los establecimientos destinados a la prestación de servicios de velación, inhumación y



				cremación de cadáveres.
Servicios	SER	S-17 - JUEGOS DE SUERTE Y AZAR	S-17	Las actividades de juegos de suerte y azar, se regirán por el acuerdo 309/97 y las que lo modifiquen y adicionen.
Servicios	SER	S-18 - OTROS SERVICIOS DE ESPARCIMIENTO	S-18	Son los espacios abiertos o edificados destinados preferentemente a la práctica del deporte, así como el esparcimiento de espectadores y aficionados, sin consumo de licores.
Servicios	SER	S-19 - SERVICIOS SOCIALES Y ASISTENCIALES	S-19	Son las áreas o edificaciones públicas o privadas destinadas a las actividades relacionadas con la protección de los desvalidos, discapacitados físicos y/o mentales.
Servicios	SER	S-20 - SERVICIOS GENERALES DE DEPÓSITO	S-20	Son los establecimientos destinados a las actividades que



				prestan servicio exclusivo de almacenamiento y bodegaje de materias primas.
Servicios	SER	S-21 - SERVICIOS COMPLEMENTARIOS AL TRANSPORTE	S-21	
Servicios	SER	S-22 - SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES	S-22	Corresponde a las actividades relacionadas tanto con la emisión como con la recepción de señales de radio, televisión y telecomunicaciones que requieren de la instalación de antenas.
Institucional	INS	Institucional educativo grupo 1 (IE-1)	IE-1	Guarderías, Jardines infantiles, preescolares y escuelas de básica primaria
Institucional	INS	Institucional educativo grupo 2 (IE-2)	IE-2	Colegios de educación básica integrales o de secundaria.
Institucional	INS	Institucional educativo grupo 3 (IE-3)	IE-3	Academias de aprendizaje, Centros de educación no formal e Instituciones técnicas y



				Universitarias
Institucional	INS	Institucional de Salud grupo 1 (IS-1)	IS-1	Centros médicos, laboratorios y bancos de sangre: Corresponde al conglomerado de consultorios o sitios de atención para consulta profesional y procedimientos terapéuticos menores realizados dentro de consultorio y las actividades de apoyo diagnóstico. Las exigencias serán las mismas que para S-12 oficinas.
Institucional	INS	Institucional de Salud grupo 2 (IS-2)	IS-1	Puestos y centros de Salud: Establecimientos con atención y salud de diversa índole, sin capacidad de hospitalizaciones de ninguna clase.
Institucional	INS	Institucional de Salud grupo 3 (IS-3)	IS-1	Unidades Intermedias de Salud: Son establecimientos con horario de atención 24 horas y



				con observación de pacientes hasta por 72 horas.
Institucional	INS	Institucional de Salud grupo 4 (IS-4)	IS-1	Clínicas, hospitales: Son establecimientos que prestan servicios de salud cuya característica fundamental es el servicio de hospitalización.
Institucional	INS	Institucional de Seguridad grupo 1 (ISg-1)	ISg-1	Puestos de Policía, Subestaciones y centros de atención inmediata CAI's, Inspecciones de policía.
Institucional	INS	Institucional de Seguridad grupo 2 (ISg-2)	ISg-2	Comisarías, Cruz Roja, Defensa Civil, Estaciones de Bomberos.
Institucional	INS	Institucional de Seguridad grupo 3 (ISg-3)	ISg-3	Departamento de Policía, DAS, Fiscalía, SIJIN.
Institucional	INS	Institucional de Seguridad grupo 4 (ISg-4)	ISg-4	Escuela de Carabineros, Batallón, Cárceles
Institucional	INS	Institucional Cultural grupo 1 (IC-1)	IC-1	Lo conforman las Casas de la Cultura y las bibliotecas satélites de nivel comunal
Institucional	INS	Institucional Cultural grupo 2 (IC-2)	IC-2	Lo conforman los Centros Culturales, Salas de



				exposiciones, Museos, Salas de Música, Cínicas, Teatros y Bibliotecas.
Institucional	INS	Institucional de Culto o religioso grupo 1 (IR-1)	IR-1	Conformado por capillas e iglesias de menor tamaño
Institucional	INS	Institucional de Culto o religioso grupo 2 (IR-2)	IR-2	Conformado por las parroquias y sus despachos
Institucional	INS	Institucional Administrativo grupo 1 (IA-1)	IA-1	Sedes de las Juntas de acción comunal
Institucional	INS	Institucional Administrativo grupo 2 (IA-2)	IA-2	Centros administrativos municipales CAMI's, Sedes de gobierno municipal, departamental y Nacional; gobernación, Alcaldía, Concejo Municipal, Palacio Nacional.
Industrial	IND	INDUSTRIA DOMÉSTICA ARTESANAL (IDA-1)	IDA-1	Comprende labores de fabricación manual, de carácter artesanal y limpio, de bajo cubrimiento y no requiere de tecnologías especiales.
Industrial	IND	INDUSTRIA LIVIANA (IL-2)	IL-2	Es aquella industria donde se elaboran



				productos de mediano cubrimiento, el cual es compatible con otros usos sin ocasionar impacto ambiental, ni urbanístico.
Industrial	IND	INDUSTRIA MEDIANA (IM-3)	IM-3	Es aquella industria donde se elaboran productos de mayor cubrimiento y distribución a gran escala, el cual puede ser compatible con otros usos, pero con restricciones de localización y especificaciones técnicas para la elaboración del producto y para el control ambiental.
Industrial	IND	INDUSTRIA PESADA (IP-4)	IP-4	Es aquella industria que por el proceso de elaboración de materia prima puede generar contaminación ambiental como: ruidos, olores, vibraciones, y otros, urbanísticamente entorpeciendo el



				tráfico vehicular; por lo tanto, tiene restricciones de localización y debe situarse en zonas de uso industrial.
Industrial	IND	INDUSTRIA ESPECIAL (IE-5)	IE-5	Es aquella industria cuyos procesos de elaboración pueden generar efectos nocivos sobre el medio ambiente, ocasionando peligros e inconvenientes para la seguridad colectiva; requieren instalaciones aisladas y medidas externas de seguridad.



4.3 Estadísticas por Usos

UsoGenéri	SumaDeGravam	PromedioDeGrava	MínDeGravam	MáxDeGravam
BIC	616.113.600,13	5.221.301,70	349.040,77	31.011.246,05
COM	3.822.958.649,08	1.465.296,53	3.384,99	43.592.055,78
IND	251.047.694,29	17.931.978,16	641.225,06	79.111.504,66
INS	2.462.228.426,83	5.205.556,93	67.070,58	145.959.878,85
INSRMIX	2.427.206,36	1.213.603,18	558.362,56	1.868.843,80
LOT ZH A	567.749,32	51.613,57	5.434,67	210.448,83
LOT ZH B	129.847.138,48	582.274,16	17.590,71	53.051.769,84
LOT ZH C	170.443.358,93	1.721.650,09	28.382,21	46.672.964,43
LOT ZH D	389.243.990,06	1.333.027,36	30.665,62	30.529.326,22
LOT ZH E	643.514.834,90	3.300.076,08	63.870,03	62.539.407,84
LOT ZH F	113.508.510,46	28.377.127,62	152.199,59	89.911.097,60
LOT ZH G	159.473.430,23	3.254.559,80	56.077,73	28.287.512,40
MIX	2.384.297.183,06	986.061,70	3.520,85	10.455.757,75
RES ZH A	573.604,61	1.002,81	52,42	17.588,79
RES ZH B	111.346.728,57	27.493,02	1.042,11	735.958,86
RES ZH C	247.613.730,04	95.236,05	780,01	835.583,61
RES ZH D	1.974.992.412,08	174.994,90	1.091,89	4.356.807,99
RES ZH E	1.952.007.131,07	196.655,97	1.229,90	6.961.115,15
RES ZH F	53.020.281,39	108.204,66	4.441,05	1.370.288,27
RES ZH G	211.489.131,66	487.302,15	4.510,44	3.703.839,78
SER	1.491.391.387,77	469.286,15	3.524,29	57.073.952,22
SERBAN	1.606.346.098,01	26.772.434,97	480.515,37	361.038.729,68
SERFUNE	18.529.514,66	9.264.757,33	298.715,78	18.230.798,88