

?

4.4 CONDICIONES SOCIOECONOMICAS

Teniendo en cuenta los estimativos del Departamento Nacional de Planeación con base en la Encuesta Nacional de Hogares, realizada por el DANE, en el año de 1997, la Línea de Pobreza en Caldas, pasó del 54.9 % en 1977 al 61.3 % en el año 2000, mientras en Colombia, para el mismo período, pasó de 50.3% al 59.8%, asimismo, Caldas bajo la línea de indigencia - LI pasó del 16.7% al 20.7%.

En Manizales, en el censo de 1993 los hogares con Necesidades Básicas Insatisfechas NBI era del 15.6% y los hogares en miseria del 3.0%, pero a partir de dicha época las condiciones socioeconómicas de país y especialmente de Caldas han cambiado drásticamente, en 1999, por la misma crisis cafetera, que generó un mayor empobrecimiento de la población, por la carencia de empleo y por lo tanto en el ingreso.

El PIB, en 1999, desciende en Caldas en 9.9% y en el sector cafetero el 15.7%, por tratarse de una economía básicamente cafetera.

El Índice de Desarrollo Humano IDH, 1994 – 1999, Caldas está por debajo del país, mientras para Colombia pasó de 0.742 en 1994 a 0.760 en 1999, para Caldas el paso fue de 0.727 a 0.729.

La tasa de desempleo en la ciudad de Manizales, a marzo del 2004 se encuentra en 20.1% y para Caldas es del 18.0%, (DANE) lo que genera un nivel de ingresos bajo.

Sin embargo, en la actualidad según cifras del DANE, la economía se está reactivando, y es así que el PIB a nivel Nacional, paso del 1,062% en el 2002 al 3.74% en el 2003.

Esta reactivación se manifiesta en Manizales especialmente en el incremento del sector de la construcción, el cual genera empleo de carácter transitorio y a la vez eleva el nivel de ingresos y la capacidad de compra de la población.

La zona de citación incluye una amplia zona comercial como la del Centro, donde se concentra una gran masa poblacional; existen además otras zonas que se ubican en la parte oriental de la ciudad que se han convertido en un polo de desarrollo importante, donde el uso del suelo varía entre lo comercial, Institucional (Educativo), financiero recreativo y deportivo.

4.5 ESTIMATIVOS ECONOMICOS

4.5.1 Capacidad de Tributación Sector Residencial

Para llevar a cabo este ejercicio, se tomó como punto de partida el ingreso promedio obtenido de la Encuesta Nacional de Hogares, realizada al pueblo colombiano por el DANE en el año de 1994¹¹ y la cual, fuera actualizada a pesos actuales de acuerdo con el I.P.C. (Índice de precios al consumidor).

Partiendo de esta información, se obtuvieron los datos concernientes al porcentaje de inversión – ahorro. Con la misma información se obtuvo el rango de ingresos por estrato

con lo cual se estiman los ingresos mínimos y máximos ajustándolos a las condiciones económicas actuales para lo cual se utilizó el I.P.C. (Índice de Precios al Consumidor).

Así mismo, se utilizó la metodología contemplada en el estudio de prefactibilidad de la obra No.0328 y la metodología sugerida en el manual de contribución de valorización de Francisco Bustamante L. Una vez realizado los cálculos, se obtuvo la siguiente tabla:

TABLA No. 5
INGRESOS MENSUALES POR ESTRATO

ESTRATO	INGRESO PROMEDIO	PORCENTAJE AHORRO	INGRESO DISPONIBLE	FACTOR RIESGO	CAPACIDAD REAL DE PAGO MES
1	173,815	1.0	1,738	0.5	869
2	521,447	1.6	8,343	0.5	4,172
3	1,042,890	1.8	18,772	0.5	9,386
4	1,911,972	2.5	47,799	0.5	23,900
5	2,085,780	3.0	62,573	0.5	31,287
6	2,954,855	5.0	147,743	0.5	73,871

Fuente: Tabulados Encuesta Nacional de Hogares – DANE

De acuerdo con la metodología de Bustamante, la capacidad de pago en valorización, se define como **la estimación económica en cuanto a la capacidad real de un propietario para contribuir a una obra sin lesionar el presupuesto familiar**¹². En otras palabras, la capacidad de pago es la afectación al remanente del ingreso familiar mensual, una vez satisfechas las necesidades básicas. En el cuadro número uno, la columna del Ingreso Disponible representa el remanente del ingreso mensual una vez se han satisfecho las necesidades básicas.

Con la anterior premisa, se calcula el ingreso disponible en forma global y por estrato y se utiliza el **factor de riesgo** mediante fórmula financiera con el objeto de determinar la **Capacidad Real de Pago Mensual** que se visualiza en el cuadro número uno,¹³ columna número seis, efectuando la multiplicación del Ingreso Disponible por el factor de riesgo.

¹¹ El DANE, utiliza el concepto "decil" como una expresión estadística utilizada en la metodología para realizar la Encuesta Nacional de Hogares y que en esencia significa diez partes.

¹² Bustamante L. Dario, Manual de la contribución de Valorización, 1ª. Edición, 1996

¹³ Se utiliza el 50% como factor de riesgo sobre los ingresos disponibles, utilizando la metodología del sistema bancario.

El concepto de Factor de Riesgo, es una metodología utilizada por el sistema bancario para determinar la capacidad real de pago y se utiliza el criterio del cincuenta por ciento sobre el ingreso disponible para su cálculo; es decir, que la fórmula supone que el ingreso disponible no se destina en su totalidad para el pago de deudas y que solamente una parte de este es destinado para tal fin.

La fórmula utilizada es la siguiente: {Ingreso Disponible (1 – Factor de riesgo)}.

TABLA N° 6
ESTIMACION DE RECAUDOS SECTOR RESIDENCIAL

ESTRATO	CAPACIDAD REAL DE PAGO MES	RECAUDO POR PREDIO A 60 MESES	NUMERO DE PREDIOS	RECAUDO TOTAL
1	869	29.992	3,769	113,038,252
2	4.172	143.960	4,144	596,570,735
3	9.386	323.909	11,651	3,773,864,065
4	23.900	824.771	7,323	6,039,800,768
5	31.287	1.079.697	232	250,489,647
6	73.871	2.549.284	204	520,053,937
TOTAL RECAUDOS			27,323	11,293,817,404

En la tabla N° 6, se aprecia el recaudo total del sector residencial a 60 meses. Este valor fue calculado teniendo en cuenta la capacidad de pago mensual indicada en la tabla N° 5 y multiplicada por los 60 meses. Conforme a esta tabla, el recaudo total sin intereses, es de \$ 11.293.817.404.

4.5.2 Capacidad de Tributación Otros Sectores

En la zona de citación se estima que existen 1.922 predios destinados a actividades de tipo industrial, comercial, de prestación de servicios, edificaciones de uso público, e instituciones financieras las cuales se distribuyen como se muestra en la tabla N° 7.

Como se visualiza en esta tabla, en la zona de citación el sector predominante es el sector de comercio y servicios con una participación del 86.89 %.

TABLA N. 7
PARTICIPACION OTROS SECTORES

USO PREDIO	No. PREDIOS	PARTICIPACION
INSTITUCIONAL	194	10.09%
COMERCIAL	1.670	86.89%
INDUSTRIAL	58	3.02%
TOTAL	1.922	100.00%

Fuente: Carta Estadística Secretaría de Planeación. 1998

Con el objeto de lograr un estimativo de los recaudos por contribución de valorización del concepto “Otros Sectores”, se estima que los predios de uso institucional tendrán una contribución de dos (2) veces la contribución del estrato cuatro, los de uso de comercio y servicios tendrán una contribución de dos (2) veces la contribución del estrato cinco y los de uso industrial y financiero, se estima en tres (3) veces la contribución del estrato cinco.

TABLA N° 8
ESTIMACION DE RECAUDO DE OTROS SECTORES

USO PREDIO	CAPACIDAD REAL DE PAGO MES	RECAUDO POR PREDIO A 60 MESES	RECAUDOS SIN INTERES
INSTITUCIONAL	47,799	1,649,543	320,011,293
COMERCIAL	62,573	2,159,394	3,606,187,159
INDUSTRIAL	93,860	3,239,090	187,867,235
TOTAL			4,114,065,687

En la tabla N° 8 se indica el recaudo a 60 meses de otros sectores basados en la capacidad indicada en el párrafo anterior. El recaudo total sin intereses asciende a la suma de 4.114.065.687 pesos.

4.5.3 Capacidad de Tributación Total

A continuación se unen las capacidades de tributación de los sectores residencial, comercial, institucional e industrial.

El valor de recaudo total asciende a la suma de \$ 15,407,881,083 distribuidos como se aprecia en la tabla N° 9.

RENOVACION URBANA PLAZA ALFONSO LOPEZ

TABLA No 9
ESTIMACION DE RECAUDO TOTAL

ESTRATO/USO	CUOTA MES	NUEVO GRAVAMEN	NUMERO DE PREDIOS	RECAUDO SIN INTERESES	RECAUDO CON INTERESES
1	869	29,992	3,769	113,038,252	196,532,621
2	4,172	143,960	4,144	596,570,735	1,037,220,657
3	9,386	323,909	11,651	3,773,864,065	6,561,384,151
4	23,900	824,771	7,323	6,039,800,768	10,501,028,217
5	31,287	1,079,697	232	250,489,647	435,510,864
6	73,871	2,549,284	204	520,053,937	904,185,630
SUB-TOTAL RESIDENCIAL			27,323	11,293,817,404	19,635,862,139
INSTITUCIONAL	47,799	1,649,532	194	320,009,284	556,380,360
COMERCIAL	62,573	2,159,394	1,670	3,606,187,159	6,269,854,680
INDUSTRIAL	93,860	3,239,090	58	187,867,235	326,633,148
SUBTOTAL OTROS			1,922	4,114,063,679	7,152,868,188
TOTAL GENERAL			29,245	15,407,881,083	26,788,730,327

7. CARACTERIZACION AMBIENTAL

7.1 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.

7.1.1 Áreas morfológicas homogéneas

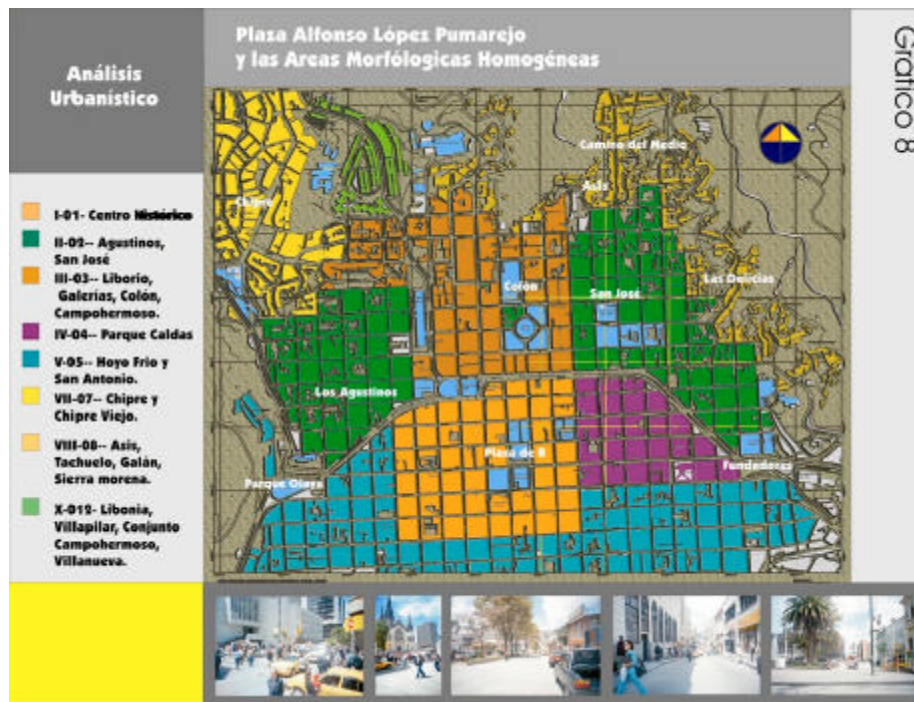


Grafico 5. Plaza Alfonso López Pumarejo y las áreas morfológicas homogéneas.

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.

7.1.2 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.

7.2 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.

7.2.1 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	
DEMOGRAFÍA		Densidad Concentración de población	C O N S T R U C C I O N	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	
SOCIAL	Gestión Social - Sociacilización - Información	Estrutura de la población: -Incremento mano de obra				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		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		Degradación del suelo Aumento de la erosión			
ESPACIO PÚBLICO	Ocupación del espacio público con material de construcción y escombros Restricción del tránsito vehicular Restricción del tránsito peatonal			Retraso en los viajes Accidentes vehiculares Accidentes peatonales			Mejoramiento del tránsito vehicular y peatonal Disminución del índice de accidentalidad Mejoramiento del entorno
PAISAJE	Alteración de taludes	Cambio en la estructura del paisaje					
SERVICIOS PÚBLICOS	Suspensión del servicio de acueducto Suspensión del servicio de alcantarillado	Calidad de vida		Afectación de la salud Incomodidad en la comunidad			Mejoramiento de los servicios públicos Mejoramiento de la calidad de vida
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			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

Tabla N° 16. Impactos del proyecto

8.1 RAZONES DE BENEFICIO

- ? **Aliviar el sistema vial en el centro de la ciudad.** Las calles y las carreras del centro de la ciudad son estrechas y poseen un alto volumen de tráfico que adicionado con el parqueo para cargue y descargue, generan congestiones y demoras en los desplazamientos, por tanto este proyecto mejorará y agilizará el desplazamiento vehicular de la zona centro.

- ? **Posterior cambio en el uso del predio.** Los predios serán sometidos a un cambio en el uso por la presión del desarrollo y la demanda en construcción de edificaciones con alta densidad, con varios niveles para habilitar actividades comerciales, de servicios y residenciales, aprovechando las ventajas comparativas y de oportunidad que les brindará la ejecución del proyecto. A su vez se verá incrementado el patrimonio familiar.

- ? **Elevar el nivel de vida y el bienestar de la comunidad.** Mediante aspectos tales como la generación de empleos directos e indirectos y el mejoramiento del entorno.

- ? **Facilita el acceso entre sectores y la interconexión vial.** En el desarrollo urbano existen factores primordiales como las viviendas, las vías y la infraestructura, los cuales interrelacionados generan progreso, hábitat y confort.

8.2 BENEFICIOS A LA PROPIEDAD RAÍZ

La ejecución de cualquier obra de interés público genera un beneficio a los predios ubicados en la zona de influencia de dicha obra, lo cual redundará en el incremento patrimonial de sus propietarios. También es cierto que con la obra se producen mejoramientos de uso a la propiedad inmueble, concretos y evidentes, el beneficio podrá localizarse o individualizarse y su medida servirá de base, legal y económica, para determinar la cuantía de las contribuciones de Valorización.

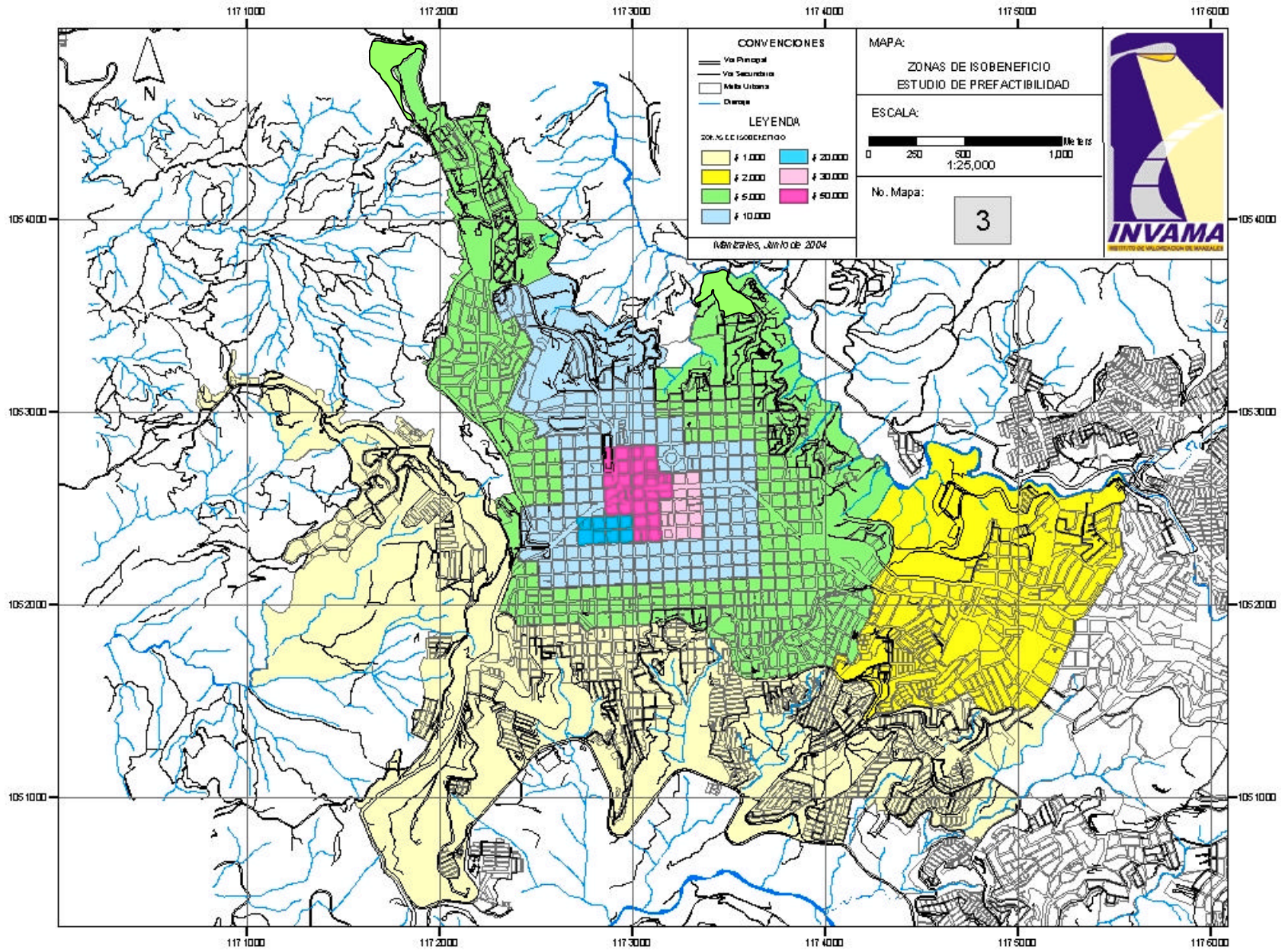
8.2.1 Procedimiento empleado para determinar el beneficio predial

Inicialmente se definió una zona de estudio, entendiendo por ésta, el área territorial que se proyecta será beneficiada por la obra, luego se identificaron en forma general áreas de atracción máxima, media y mínima, y se determinaron los avalúos sin proyecto y con proyecto, con lo cual se calculó el beneficio para cada área definida. (Plano N° 3).

Los valores obtenidos para estas áreas se aprecian en la tabla N° 17. También se determinaron las áreas promedios de los predios por estrato y por uso. Estos valores se pueden observar en la tabla N° 18.

Con los datos obtenidos de las tablas anteriores se determinó el beneficio general de la zona, teniendo en cuenta los diferentes usos y estratos, y los beneficios de cada zona de atracción máxima, media y mínima.

RENOVACION URBANA PLAZA ALFONSO LOPEZ



RENOVACION URBANA PLAZA ALFONSO LOPEZ

Los beneficios obtenidos se observan en la tabla N° 19 y 20.

ZONAS	RENOVACION PLAZA ALFONSO LOPEZ				
	DIRECCION	VALOR SIN PROYECTO	VALOR CON PROYECTO	BENEFICIO	%
MAXIMA	Calle 21 Cra 18 Esquina	300.000	350.000	50.000	17.0
	Calle 19 Carreras 18 y 19	350.000	400.000	50.000	14.0
	Carrera 17 Calle 16 Esquina	100.000	110.000	10.000	10.0
	Carrera 22 Calle 16	250.000	270.000	20.000	8.0
	Carrera 22 Calle 25	600.000	650.000	50.000	8.0
	Carrera 20 Calle 21 y 22	400.000	430.000	30.000	7.5
	El Ahorro sobre la Avenida	300.000	330.000	30.000	10.0
	Calle 25 Carrera 15	120.000	130.000	10.000	8.0
	Alrededor Galeria	200.000	210.000	10.000	5.0
MEDIA	Calle 25 Carrera 14	100.000	105.000	5.000	5
	Carrera 26 Calle 20	100.000	105.000	5.000	5
	Carrera 18 Calle 14	90.000	95.000	5.000	5.6
MINIMA	Sector Villapilar - Chipre			5.000	
	Sector Villacarmenza			700	
	Sector Univ. Autónoma			2.000	

Tabla N° 17. Beneficios Obra Plaza Alfonso López

ESTRATO	AREA PROMEDIO MT2	USO PREDIO	AREA PROMEDIO MT2
1	50	INSTITUCIONAL	1.000
2	60	COMERCIAL	150
3	70	INDUSTRIAL	1.000
4	80		
5	100		
6	110		

Tabla N° 18. Areas promedio

ZONAS	R01	R02	R03	R04	R05	R06	TOTAL
1	118,090,000	87,150,000	0	73,472,000	770,000	12,782,000	292,264,000
2	8,400,000	8,400,000	429,800,000	244,800,000	17,600,000	0	709,000,000
3	76,500,000	558,000,000	2,141,650,000	1,342,000,000	27,500,000	6,050,000	4,151,700,000
4	1,000,000	83,400,000	1,531,600,000	888,000,000	63,000,000	2,200,000	2,569,200,000
5	0	0	85,400,000	6,400,000	0	55,000,000	146,800,000
6	0	0	165,900,000	21,600,000	42,000,000	0	229,500,000
7	5,000,000	0	469,000,000	16,000,000	0	0	490,000,000
Total	208,990,000	736,950,000	4,823,350,000	2,592,272,000	150,870,000	76,032,000	8,588,464,000

Tabla N° 19. Beneficio al uso residencial por estrato.

RENOVACION URBANA PLAZA ALFONSO LOPEZ

ZONAS	COMERCIO	INDUSTRIAL	INSTITUCIONAL	TOTAL
1	4.620.000	1.400.000	18.200.000	24.220.000
2	29.400.000	46.000.000	60.000.000	135.400.000
3	195.000.000	105.000.000	310.000.000	610.000.000
4	808.500.000	120.000.000	520.000.000	1.448.500.000
5	279.000.000	0	260.000.000	539.000.000
6	616.500.000	0	180.000.000	796.500.000
7	3.742.500.000	0	250.000.000	3.992.500.000
Total	5.675.520.000	272.400.000	1.598.200.000	7.546.120.000

Tabla N° 20. Beneficio a otros sectores.

Con base en lo indicado en estas tablas, el beneficio a la propiedad raíz alcanza la suma de \$ 16.134.584.000.

5.5 COSTOS DEL PROYECTO

Para mayor comprensión, a continuación se describen los ítems que conforman el presupuesto:

Readecuación de servicios públicos. Corresponde a los costos de las obras necesarias para la modificación de las redes de servicios públicos debido a la construcción del proyecto. Esta incluye también la interventoría por parte de cada una de las empresas.

Plan de manejo. Corresponde a los costos de las obras o actividades, necesarias para el manejo del impacto causado por la construcción del proyecto.

Obra civil. Corresponde a los costos de construcción del proyecto. En los costos de construcción se incluyen las obras civiles propias del proyecto, las obras para el equipamiento urbano, la señalización vial y las obras correspondientes al manejo del impacto causado por la construcción.

Imprevistos. Corresponde a los costos ocasionados por obras adicionales o extras que no se pudieron prever antes de la ejecución del proyecto, así como el valor de los reajustes a los precios unitarios, debidos a que la ejecución de las obras se hace en un periodo mayor a seis meses. Este valor corresponde al 10% del valor de la obra civil.

Gastos de Distribución y Recaudo. Corresponde a los costos en que se incurre para determinar el monto a distribuir y el valor que le corresponde a cada propietario de predios dentro de la zona de influencia. En estos costos se encuentran los estudios socioeconómico, de beneficio y de factorización.

Administración del proyecto. Corresponde a los gastos en que se incurre para la dirección del proyecto en todos sus frentes (jurídico, económico, técnico). Igualmente los gastos generados en todo el proceso, desde el momento de la prefactibilidad del proyecto hasta la puesta en operación del mismo y su recaudo. Dentro de estos se encuentran incluidas las labores complementarias como la interventoría y los gastos de transporte, papelería, oficinas, entre otros. Este valor corresponde al 12% de las obras civiles.

En la tabla 14 se aprecian los costos del proyecto en detalle. El costo total de inversión que requiere este proyecto asciende a \$26.494.780.000, de los cuales el 85.7% corresponde al costo directo (59.6%, obras civiles; 24.9%, redes de servicio público; 1.5%, plan de manejo), y el 14.3 % a los costos indirectos (Imprevistos, 6%; Distribución, 1.1%; Administración, 7.2%).

ITEM	VALOR ITEM	VALOR PARCIAL
READECAUCION SERVICIOS PUBLICOS		6,500,000,000
PLAN DE MANEJO		400,000,000
OBRA CIVIL		15,799,000,000
PLAZA ALFONSO LOPEZ	6,400,000,000	
INTERSECCION A DESNIVEL	9,399,000,000	
COSTO DIRECTO		22,699,000,000
IMPREVISTOS (10%) *		1,579,900,000
REAJUSTE OBRA	1,105,930,000	
OBRAS EXTRAS O ADICIONALES	473,970,000	
GASTOS DE DISTRIBUCION Y RECAUDO (ESTUDIOS DE DISTRIBUCION)		300,000,000
ADMINISTRACION DEL PROYECTO		1,915,880,000
INTERVENTORIA (7%)*	1,105,930,000	
DIRECCION DEL PROYECTO (5%)**	809,950,000	
COSTO TOTAL		26,494,780,000

TABLA No. 14 Presupuesto.

** Para el cálculo de estos valores no se tuvo en cuenta el costo correspondiente a la readecuación de los servicios públicos puesto que las empresas asumirán todo el costo de estas obras.

* Para el cálculo de este valor se considera solo lo correspondiente al valor de la obra civil.

6. FUENTES DE FINANCIACION

6.1 FUENTES DE FINANCIAMIENTO

6.1.1 Generalidades sobre fuentes de financiamiento

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.

6.1.2 Fuentes 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 relacionados con los servicios públicos y que son necesarias para mantener la prestación del servicio.

6.1.3 Financiación del proyecto

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.

Como fuentes de financiación del proyecto se pueden mencionar las siguientes:

- ? Sobretasa a la gasolina, recurso destinado a proyectos como el analizado en este documento.
- ? Contribución de valorización, recurso que tiene que ver con el beneficio a la propiedad raíz.
- ? Recursos de mejoramiento de infraestructura de servicios dado que este proyecto presenta este tipo de obras.

De lo anterior, se ha establecido unos dineros para la financiación del proyecto así:

ITEM	VALOR PARCIAL	PARTICIPACION
EMPRESAS DE SERVICIOS	6,500,000,000	24.2%
APORTES MUNICIPALES	5,000,000,000	18.6%
CONTRIBUCION DE VALORIZACION	15,407,881,083	57.3%
VALOR DE FINANCIACION	26,907,881,083	100.0%

TABLA No. 15. Recursos de financiamiento.

Se deberá buscar otras fuentes de financiación como la sobretasa a la gasolina para permitir que los propietarios en la zona de citación tengan un gravamen menor para que se garantice el recaudo puesto que el valor indicado en la tabla corresponde a los valores de máxima capacidad de pago.