




Proceso: DIRECCIONAMIENTO Y PROYECCION MUNICIPAL		No. Consecutivo D.A. 018
Subproceso: OFICINA DE VALORIZACION MUNICIPAL	Código General 1020- 73,04	Código de la Serie /o- Subserie (TRD)


Bucaramanga
una sola ciudad
un solo corazón

OFICINA DE VALORIZACION MUNICIPAL

INFORME DE GESTION

(Acuerdo Municipal 003 del 15 de Febrero de 1999.)

Bucaramanga, Marzo de 2013.



Calle 35 N° 10 – 43 Centro Administrativo, Edificio Fase I
Carrera 11 N° 34 – 52, Edificio Fase II
Conmutador: (57-7) 6337000 Fax 6521777
Página Web: www.bucaramanga.gov.co
Bucaramanga, Departamento de Santander, Colombia

Bucaramanga, Marzo de 2013

Señores

HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE BUCARAMANGA.

Ciudad.

Asunto: **INFORME DE GESTION OFICINA DE VALORIZACION**

La Contribución de valorización constituye en Colombia un sistema financiero de derecho público para la construcción de obras de infraestructuras urbanas y rurales que, además de ser de interés general, producen beneficios específicos sobre determinadas áreas territoriales, con incremento de valor a la propiedad inmobiliaria, proceso que a nivel municipal es liderado por la Oficina de Valorización Municipal.

De acuerdo con lo establecido en el Acuerdo 075 del 30 de Diciembre de 2010, por medio del cual se Decreta la ejecución por el sistema de valorización de las obras: "Intercambiador de Neomundo, Intercambiador del Mesón de los Bucaros, Intercambiador de Quebrada Seca, el proyecto de movilidad sectorial 54-56 oriente – occidente de Bucaramanga", y el Acuerdo Municipal No. 061 del 17 de Diciembre de 2010, que establece el procedimiento a realizar para la distribución y cobro de la contribución de Valorización en esta ciudad, se agotaron las etapas que contempla el Artículo 19 ibidem, con los siguientes resultados:

1. **PREFACTIBILIDAD**

Realizado el estudio de prefactibilidad, se determinó que determinada la zona de citación y analizado el estudio físico y socioeconómico, es viable la ejecución de las obras viales que se pretende y la recuperación de su inversión mediante el cobro de la contribución de valorización; la evaluación económica del proyecto concluye su viabilidad dados los

beneficios económicos que generaran las obras son superiores a su costo, según se muestra en las siguientes gráficas:

RELACION CAPACIDAD DE PAGO – COSTO

1, Capacidad de pago total (uso residencial + otros usos)	268.899.457.543
2. Costos = Costos del proyecto	217.632.499.446
Relacion Capacidad / costo	1.236

RELACION BENEFICIO – COSTO

1. Beneficio = Plusvalia Generada	287.482.492.824
2. Costo = Costo de proyecto	217.632.499.446
3. Relacion Beneficio / Costo	1.321

PARTICIPACION POR USOS

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

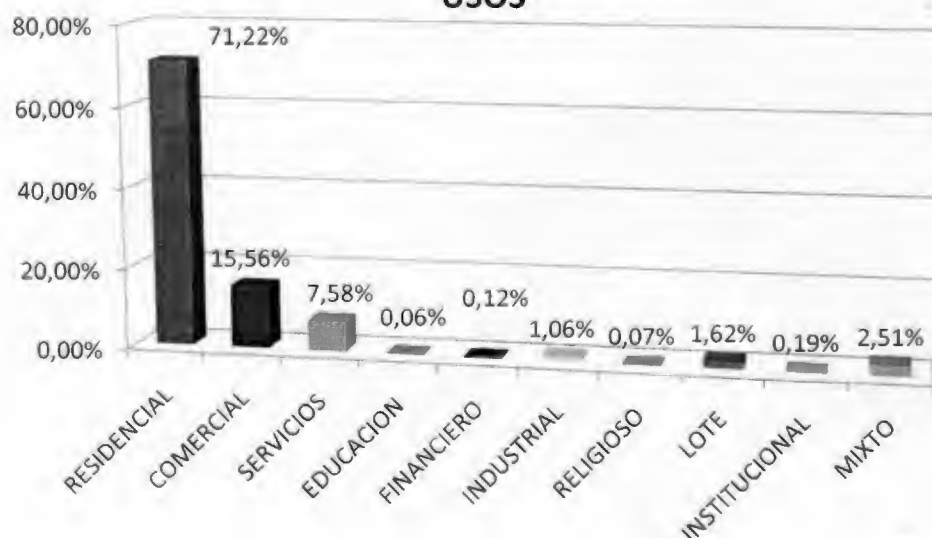
56,, conexión sector oriente – occidente, occidente - oriente, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 25 del Acuerdo 061 de 2010; igualmente, se conforma el comité de veedores para valorización ante la personería municipal, quienes han venido coadyuvando el proceso así como será evidenciado en el avance del presente informe.

4. FACTIBILIDAD

El estudio de Factibilidad muestra las siguientes conclusiones:

USOS	FRECUENCIA	PORCENTAJE	PORCENTAJE ACUMULADO
RESIDENCIAL	87.396	71,22%	71,22%
COMERCIAL	19.100	15,56%	86,78%
SERVICIOS	9.305	7,58%	94,36%
EDUCACION	79	0,06%	94,43%
FINANCIERO	142	0,12%	94,54%
INDUSTRIAL	1.300	1,06%	95,60%
RELIGIOSO	86	0,07%	95,67%
LOTE	1.993	1,62%	97,30%
INSTITUCIONAL	233	0,19%	97,49%
MIXTO	3084	2,51%	100,00%
TOTAL	122.718	100,00%	

PARTICIPACION POR USOS



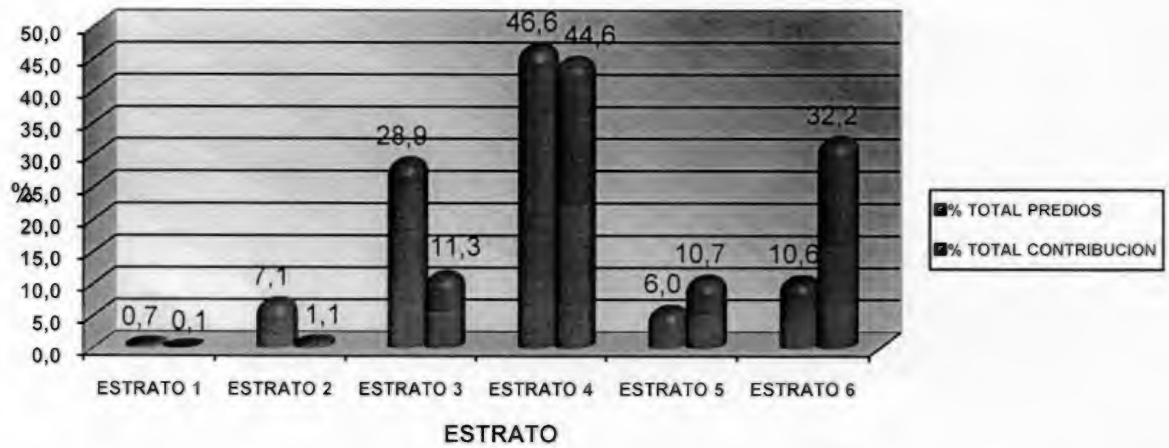
DISTRIBUCION USO RESIDENCIAL

ESTRATO	PREDIOS	PREDIOS
		(%)
1	649	0,75%
2	6.209	7,13%
3	25.169	28,90%
4	40.592	46,61%
5	5.207	5,98%
6	9.263	10,64%
Total	87.089	100,00%

USO RESIDENCIAL ESTRATIFICADO



RELACION USO RESIDENCIAL ESTRATIFICADO - % PREDIOS Vs %CONTRIBUCION



La Oficina de Valorización presenta el estudio de factibilidad a los Representantes de propietarios quees debatido, concertado y aprobado tanto en los factores aplicados para la distribución como en los montos distribuibles.

Se realiza el Comité conjunto: Comité de Valorización y Representantes de la Junta de Propietarios, donde se analizan los costos, dimensiones, características y alcances del proceso de irrigación y cobro de la contribución, puntos claves en el desarrollo y avancedel proceso, realizado, atendiendo lo establecido en el Artículo 44 del Acuerdo Municipal 061 de 2010.

La Oficina de Valorización ha socialización del tema, con propietarios de predios, líderes de comunidad y veedores, actividad realizada en sus instalaciones, en salones comunales, conjuntos residenciales, colegios, donde se ha suministrado información clara y concreta sobre el tema, además se han atendido lasrespuestas a pronunciamientos e inquietudes presentadas por la comunidad a través de diversos medios; igualmente, ha estado presente en los consejos comunales, organizados y lideradospor el Señor Alcalde, espacio que ha sido aprovechado por la Administración Pública para extender la socialización del tema a diferentes espacios, dada la trascendencia e importancia para la ciudad.

En virtud del principio de Planeación, se han realizado reuniones con el Sr. Alcalde, y especialistas en el manejo de Imagen, Publicidad y Prensa, con el fin de establecer de manera previa los detalles a temas como el lanzamiento, promulgación y divulgación del proceso de valorización a la comunidad Bumanguesa.

La Oficina de Valorización, participó en el proceso de socialización realizado con la comunidad, al Plan de Desarrollo, liderado por el señor Alcalde, por cuanto la contribución de Valorización, constituye una herramienta financiera que apalancará la ejecución de los proyectos viales en esta ciudad.

Igualmente, en virtud del principio de Planeación y de Razonabilidad, la Oficina de Valorización, ha proyectado mediante matrices financieras los posibles escenarios de recaudos, flujos de ingresos y gastos de recursos en el horizonte de los cinco (5) años de

recaudo, plazos y montos para la financiación, número de envíos en función del flujo de recaudo y de financiación, igualmente se han proyectado cifras para establecer el procesamiento de recibos, entre otros.

Las Oficinas de Valorización y de Sistemas, y, la Secretaría de Hacienda Municipal, previo análisis de las necesidades que genera la irrigación de la contribución en la ciudad y la valoración de los insumos existentes, y, especialmente en virtud de los referidos principios de Planeación y Razonabilidad, solicita al H. Concejo Municipal, la autorización (vigencias futuras) para realizar la contratación de impresión de recibos para el pago y envío de los mismos a los propietarios por el periodo administrativo, evitando con ello, los inconvenientes que la suspensión de estos servicios generarían para la Administración Pública y para los propietarios de predios ubicados en la zona de influencia del proyecto.

Atendiendo el cumplimiento del Acuerdo Municipal que aprueba las vigencias futuras para el proceso de valorización, y las necesidades administrativas para realizar la irrigación, cobro y recaudo de la contribución y la celeridad que su solución debe atender, las Oficinas de Valorización y de Sistemas, apoyaron a la Secretaría de Hacienda Municipal, delegada para contratar asuntos de Valorización, en las actuaciones previas al inicio del proceso de LICITACION PUBLICA, con el cual se pretendía, la adquisición de un apoyo integral al proceso de Valorización, donde se incluía tanto la adquisición de un SOFTWARE como el apoyo en las demás actividades a realizar, lastimosamente, este proceso fue revocado.

En consecuencia, la Administración Pública reestructura su planeamiento y define la separación de sus componentes, en la actualidad, la Oficina de Valorización se encuentra apoyando las actuaciones administrativas tendientes a adquirir de manera individual un Software en funcionamiento, que cumpla con los componentes técnicos requeridos por la entidad, con todas las garantías de experiencia, funcionamiento y operatividad, igual situación ocurre con los procesos para contratar envíos e impresión de recibos para el pago.

En el campo administrativo, la Oficina de Valorización, ha venido realizando los procesos necesarios para su incorporación cumplimiento de normas en materia de Gestión de Calidad, Gestión Documental y MECI.



Proceso: DIRECCIONAMIENTO Y PROYECCION MUNICIPAL		No. Consecutivo D.A. 018
Subproceso: OFICINA DE VALORIZACION MUNICIPAL	Código General 1020- 73,04	Código de la Serie /o- Subserie (TRD)

Bucaramanga
una sola ciudad
un solo corazón

Bucaramanga, Marzo 15 de 2013

Doctora

NUBIA SUAREZ RANGEL

Secretaria General

Concejo de Bucaramanga

Ciudad.

Asunto: **INFORME DE GESTION - OFICINA DE VALORIZACION.**

En cumplimiento del Acuerdo Municipal 003 del 15 Febrero de 1999, presento al H. Concejo Municipal de Bucaramanga, el informe de la gestión realizada por la Oficina de Valorización con corte a Diciembre de 2012.

Cordialmente,


EFRAIN ALBERTO SANMIGUEL ACEVEDO
Jefe de la Oficina de Valorización Municipal

Proyectó/ Revisó Aspectos Jurídicos: C.R.R.



Se entregan 20 copias y 1 c.d. con el texto original.