



**MEDIOS MAGNETICOS**

**REVISIÓN TECNICA Y DOCUMENTAL DE PROYECTOS DE INVERSIÓN MUNICIPAL**

**OFICINA DE PLANEACIÓN**

**PROCESO: GESTIÓN DE PLANEACIÓN E INFORMACIÓN**

**Anexo 1. FORMATO DE REVISIÓN TECNICA Y DOCUMENTAL DE PROYECTOS DE INVERSIÓN MUNICIPAL**

Nombre del Proyecto: FORMULACION E IMPLEMENTACIÓN DE ESTRATEGIAS QUE CONTRIBUYAN A LA RECUPERACIÓN Y APROVECHAMIENTO DEL ESPACIO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA, SANTANDER, PARA LA VIGENCIA 2017 - 2019

Quien lo presenta: Banco Inmobiliario de Floridablanca

Fecha: Día: 09 Mes: FEBRERO Año: 2017

CODIGO RADICADO SEP (USO DEL BPIM)

RADICADO LIBRO OFICINA QUE RECIBE

DOCUMENTO	SI	NO	SOPORTE JURÍDICO ADTVO.
PORTADA CON IDENTIFICACIÓN COMPLETA	X		ACTO ADMINISTRATIVO
CARTA DE PRESENTACIÓN	X		DECRETO 0448-2000
ACTA DE CONCERTACIÓN CON LA COMUNIDAD	X		CONSTITUCION ART. 278
CARTA DE INTENCION DEL COFINANCIADOR		X	DECRETO NACIONAL. 111/96
GUÍA EJECUTIVA DILIGENCIADA	X		
FICHA E.B.I.	X		ARTICULO 26/ DECRETO DPTAL118/96
METODOLOGÍA GENERAL AJUSTADA "MGA" Y GUIA SECTORIAL RESPECTIVA O ANEXOS (SI LO REQUIERE )	X		DECRETO 0118/ 96, ART. 26
CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES ( programación de ejecución física-financiera)	X		ARTICULO 26/ DECRETO DEPTAL 0118/96
COTIZACIONES ( SI EL PROYECTO LO AMERITA)	X		ART. 26/ DECRETO DEPTAL 0118/96
2 MEDIOS MAGNETICOS -Incluya planos, metodología, presupuesto, APU, y certificaciones, licencias, cartas, actas, demás documentos soportes escaneados.	X		ACTO ADMINISTRATIVO
LOCALIZACION GENERAL Y UBICACIÓN ESPECIFICA -Mapa-	X		Ley 80/93
PRESUPUESTO	X		Ley 80/93
LOS PROYECTOS SE DEBEN PRESENTAR FOLIADOS	X		Resolución 06133/2003
LOS PROYECTOS SE DEBEN PRESENTAR EN ORIGINAL Y COPIA	X		Resolución 06133/2003
Diagnóstico o análisis situacional (básico para la elaboración del marco lógico)	X		Decreto municipal 150 de 2009
Evaluación técnica	X		Decreto municipal 150 de 2009
Evaluación ambiental	X		Decreto municipal 150 de 2009
Evaluación social	X		Decreto municipal 150 de 2009
Evaluación económica	X		Decreto municipal 150 de 2009
Evaluación financiera	X		Decreto municipal 150 de 2009
Evaluación institucional	X		Decreto municipal 150 de 2009

ELABORO EQUIPO MECI	FECHA ENERO DE 2014	REVISO RESPONSABLE DEL PROCESO	FECHA ENERO DE 2014	APROBO EQUIPO DIRECTIVO MECI	FECHA 30 - ENERO - 2014
------------------------	------------------------	-----------------------------------	------------------------	---------------------------------	----------------------------

**REVISIÓN TÉCNICA Y DOCUMENTAL DE PROYECTOS DE INVERSIÓN MUNICIPAL**

**OFICINA DE PLANEACIÓN**

**PROCESO: GESTIÓN DE PLANEACIÓN E INFORMACIÓN**

**SI EL PROYECTO ES DE CONSTRUCCIÓN ADEMÁS DEBE LLEVAR:**

PLANOS, DISEÑOS Y MEMORIAS ELÉCTRICAS, HIDRÁULICOS, SANITARIOS, ESTRUCTURALES, ARQUITECTONICO, ANEXAR CERTIFICACION MATRICULA PROFESIONA VIGENTE, COPNIA		X	LEY 64/98
DISEÑOS Y MEMORIAS DE CALCULO SEGÚN SE REQUIERA		X	LEY 80/93
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS		X	LEY 80/93
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	X		LEY 80/93
PLANO DE CANTERAS DE MATERIALES (PARA PROYECTOS VIALES)		X	LEY 80/93
REGISTRO FOTOGRAFICO		X	Resolución 06133/2003
LICENCIA AMBIENTAL O CONCEPTO AMBIENTAL SI LO REQUIERE		X	Resolución 06133/2003
LICENCIA DE CONSTRUCCION O CERTIFICACION SI /NO LO REQUIERE		X	
CERTIFICACION MPAL, PRECIOS DEL MERCADO DE MATERIALES		X	LEY 99 DE 1993 - DEC. 1753/94.
CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICION(vigencia menor de 3 meses) , O FOLIO DE MATRICULA O ESCRITURA		X	LEY 38/99
CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PUBLICOS		X	LEY 142/93
ACTO ADMINISTRATIVO DE APROBACION P.O.T. E INCLUCION en el mismo (Obras nuevas)		X	LEY 388 DE 1997
CERTIFICACION DEL PLAN DE DESARROLLO		X	Resolución 06133/2003
CONSECCION DE AGUAS PARA EL APROVECHAMIENTO DE FUENTES HIDRICAS		X	Resolución 06133/2003
CERTIFICADO SISBEN 1-2 SANA POSESION Y RESIDENCIA FIRMADA POR ALCALDE POR MAS DE 5 AÑOS (p MEJORAMIENTO DE VIVIENDA)		X	Resolución 06133/2003
ANEXO DE GUIAS SECTORIALES SI LAS REQUIERE		X	
SE DEVUELVE PARA AJUSTE Y COMPLEMENTACION		X	

ELABORO EQUIPO MECI	FECHA ENERO DE 2014	REVISO RESPONSABLE DEL PROCESO	FECHA ENERO DE 2014	APROBÓ EQUIPO DIRECTIVO MECI	FECHA 30 - ENERO - 2014
------------------------	------------------------	-----------------------------------	------------------------	---------------------------------	----------------------------



**REVISIÓN TÉCNICA Y DOCUMENTAL DE PROYECTOS DE INVERSIÓN MUNICIPAL**

**OFICINA DE PLANEACIÓN**

**PROCESO: GESTIÓN DE PLANEACIÓN E INFORMACIÓN**

**OBSERVACIONES:**  
**REVISO DOCUMENTOS:**

Nombre del Profesional: Harbi Gutiérrez Estrada  
Cargo: Profesional de la Oficina de Planeación

**NOTA: SI EL PROYECTO FUE DEVUELTO POR NO ESTAR LA DOCUMENTACIÓN COMPLETA PARA SU EVALUACIÓN, ES INDISPENSABLE PRESENTAR ESTE FORMATO PARA LA NUEVA REVISIÓN.**

<b>ELABORO</b> EQUIPO MECI	<b>FECHA</b> ENERO DE 2014	<b>REVISO</b> RESPONSABLE DEL PROCESO	<b>FECHA</b> ENERO DE 2014	<b>APROBÓ</b> EQUIPO DIRECTIVO MECI	<b>FECHA</b> 30 - ENERO - 2014
-------------------------------	-------------------------------	--	-------------------------------	--	-----------------------------------



**FICHA BPPIM**

BANCO DE  
**PROYECTOS**  
INVERSION MUNICIPAL

ALCALDÍA DE FLORIDABLANCA

NUMERO DE RADICACIÓN BPIM

NOMBRE DEL PROYECTO

**“FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE ESTRATEGIAS QUE  
CONTRIBUYAN A LA RECUPERACIÓN Y APROVECHAMIENTO DEL  
ESPACIO PUBLICO DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA, SANTANDER,  
PARA LA VIGENCIA 2017 - 2019.”**



ENTIDAD PROPONENTE DEL PROYECTO

**BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA**

ENTIDAD VIABILIZADORA DEL PROYECTO

**OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL**

**FEBRERO 2017**

	<b>COMUNICACIÓN EXTERNA</b>		 Alcaldía Municipal de Floridablanca
	VERSIÓN 02	FECHA 08/08/2016	
	CÓDIGO	PÁGINA 2	

Floridablanca, Febrero 09 de 2017

Señores  
**BANCO DE PROGRAMAS Y PROYECTOS DE INVERSIÓN MUNICIPAL**  
**BPIM**  
 Floridablanca

Me permito solicitar la inscripción del siguiente proyecto, el cual cumple con los parámetros establecidos en el actual Plan de Desarrollo del Municipio de Floridablanca "Floridablanca Ahora Puedes Más, 2016 - 2019": "FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE ESTRATEGIAS QUE CONTRIBUYAN A LA RECUPERACIÓN Y APROVECHAMIENTO DEL ESPACIO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA, SANTANDER, PARA LA VIGENCIA 2017 - 2019." El cual tiene un costo total de DOS MIL CIENTO TREINTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS MCTE (\$2.135.582.288,00).

Dimensión:

1. Hábitat natural y construido.

Programa:

5. Ambiente construido: la base física de nuestro desarrollo inclusivo y equitativo.

Subprograma:

15. Equipamientos sociales e institucionales.

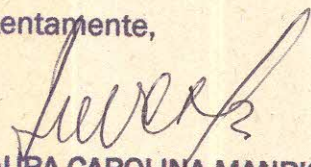
Meta producto:

098: Formular e implementar la política pública de recuperación de áreas de cesión.

099: Elaborar un manual de administración inmobiliaria del BIF.

100: Actualizar hasta un 80% el inventario general del sistema de espacio público y muebles fiscales del área urbana del municipio.

Atentamente,

  
**LAURA CAROLINA MANRIQUE BECERRA**  
 Directora General - Banco Inmobiliario de Floridablanca

Proyecto: Ing. Jairo Enrique Ordoñez Torres  
 P.U. Área técnica

ACTA DE CONCERTACIÓN

ACTA DE CONCERTACIÓN ENTRE LA COMUNIDAD  
Y EL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA

Nosotros los aquí firmantes, en representación de la comunidad del Municipio de Floridablanca, Departamento de Santander, dejamos constancia que el día 09 de Febrero del 2017, concertamos con el **BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA**, el proyecto cuyo objeto es: Formulación e implementación de estrategias que contribuyan a la recuperación y aprovechamiento del espacio público del municipio de Floridablanca, Santander, para la vigencia 2017 - 2019, objetivo elegido como prioritario para los habitantes de nuestro municipio.


Nombre: Rosa Yadira León Rojas  
Cédula: 63-803.567. Bucaramanga  
Dirección: Alrededor condominio Sacramento  
torre 3 Apto 509  
Firma: Rosa Yadira L. Rojas.

Nombre: Jorge Ivan Delgado G.  
Cédula: 91.526.590 de Rio Negro.  
Dirección: M7 7 casa 15 villas de san Pedro.  
Firma: Jorge I. Delgado.

Nombre: Maria Alejandra Jimes  
Cédula: 1098733724  
Dirección: Clerico N°14-50 Apto 909  
Firma: Malega

Nombre: Orner Leonardo Castilla Bueno  
Cédula: 91523044  
Dirección: CALLEJA 10 # 8-85 Santa ana.  
Firma: Orner Castilla Bueno



	<b>COMUNICACIÓN EXTERNA</b>		
	<b>VERSIÓN 02</b>	<b>FECHA 08/08/2016</b>	
	<b>CÓDIGO</b>	<b>PÁGINA 4</b>	
<b>CONCEPTO DE VIABILIDAD</b>			

## EL BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA

En ejercicio de las facultades conferidas en el Manual de Procedimientos del Banco de Programas y Proyectos de Inversión Pública del Municipio de Floridablanca, y

### CONSIDERANDO:

1. Que existe la necesidad de desarrollar por parte de la Administración Municipal de Floridablanca el Proyecto: "FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE ESTRATEGIAS QUE CONTRIBUYAN A LA RECUPERACIÓN Y APROVECHAMIENTO DEL ESPACIO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA, SANTANDER, PARA LA VIGENCIA 2017 - 2019."

2. Que en el Plan de Desarrollo del Municipio de Floridablanca se contempla el proyecto a ejecutar, según la siguiente clasificación:

Dimensión:

**1. Hábitat natural y construido.**

Programa:

**5. Ambiente construido: la base física de nuestro desarrollo inclusivo y equitativo.**

Subprograma:

**15. Equipamientos sociales e institucionales.**

Meta producto:

098: Formular e implementar la política pública de recuperación de áreas de cesión.

099: Elaborar un manual de administración inmobiliaria del BIF.

100: Actualizar hasta un 80% el inventario general del sistema de espacio público y muebles fiscales del área urbana del municipio.

3. Que el desarrollo del Proyecto requiere de una inversión de DOS MIL CIENTO TREINTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS MCTE (\$2.135.582.288,00).

4. Que se ha verificado la utilización correcta y completa de la Metodología General Ajustada destinada para la Identificación, Preparación y Evaluación del Proyecto y de los requisitos establecidos en el Manual de procedimientos del Banco de Programas y Proyectos de Inversión Municipal.

5. Que se ha verificado la existencia de las cartas de respaldo necesarias.

6. Que se ha verificado la existencia del acta de concertación con la comunidad, la cual expresa el beneplácito de los beneficiarios del proyecto.

7. Que se ha verificado la consistencia y viabilidad del proyecto, fundamentada en el problema que origina la realización del proyecto y con base en los indicadores de evaluación del proyecto, teniendo en cuenta el Plan de Desarrollo Municipal y los planes y objetivos de la Entidad proponente del proyecto.

8. Que se ha cumplido con la evaluación técnica, económica y social del Proyecto, con fundamento en el análisis de los estudios específicos y pertinentes advertidos metodológicamente, siendo éstos, el estudio legal, de mercado, de localización, técnico, institucional, ambiental, de desastres y/o análisis de riesgo, de aspectos comunitarios y el estudio financiero.

9. Que el Proyecto ha sido priorizado atendiendo los contenidos del Plan de Desarrollo Municipal y la concertación surtida con la comunidad.

**RESUELVE:**

1 Emitir concepto de **VIABILIDAD FAVORABLE** para la inscripción del proyecto cuyo objeto es: **Formulación e implementación de estrategias que contribuyan a la recuperación y aprovechamiento del espacio público del municipio de Floridablanca, Santander, para la vigencia 2017 - 2019.** Con un costo de inversión de DOS MIL CIENTO TREINTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS MCTE (\$2.135.582.288,00). De acuerdo a los componentes descritos en los estudios y presupuestos adjuntos.

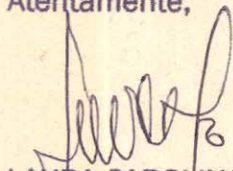
2. Informar al Despacho del Alcalde para su conocimiento y fines pertinentes.

3. Comunicar a la entidad proponente, que el proyecto ha culminado el trámite de inscripción.

4. Remitir al Banco de Programas y Proyectos de Inversión Municipal de Floridablanca, para la formalización del registro de la inscripción del presente proyecto.

Para constancia, se suscribe en Floridablanca, a los 09 días de Febrero de 2017.

Atentamente,



**LAURA CAROLINA MANRIQUE BECERRA**

Directora General - Banco Inmobiliario de Floridablanca

Proyecto: Ing. Jairo Enrique Ordoñez Torres  
P.U. Área técnica





## **ESTUDIO ADMINISTRATIVO**

## ESTUDIO ADMINISTRATIVO

El siguiente estudio Administrativo pretende mostrar el propósito empresarial que tiene el establecimiento público de orden municipal que ejecutará el proyecto, es por eso que se hace necesario revelar que entre las principales funciones del Banco Inmobiliario De Floridablanca según el acuerdo No 016 de 2004, se define el Control del ejercicio de la actividad inmobiliaria y la custodia y protección de los Inmuebles municipales y espacio Público.

El banco inmobiliario de Floridablanca según lo estipulado en el acuerdo antes mencionado en su función cuarta, es el encargado de todos los inmuebles del municipio, y es de su responsabilidad y competencia elaborar un inventario y expediente de cada uno de los inmuebles y predios, que contenga la información que se requiera para su custodia, mantenimiento y protección. A su vez es el responsable de efectuar las diligencias pertinentes para que el fondo de inmuebles Urbanos del área metropolitana de Bucaramanga transfiera al BIF las áreas de cesión que le corresponden, así como las que están aún pendientes por recaudar.

De igual modo el BIF en representación del municipio, debe velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular, así como se estipula en el decreto 1504 de Agosto 4 de 1998. Por consiguiente el Banco inmobiliario de Floridablanca debe desarrollar las acciones pertinentes para que se genere una articulación adecuada entre algunas entidades como el Área Metropolitana de Bucaramanga, las secretarías de planeación e infraestructura del Municipio de Floridablanca, cuya gestión involucra directa o indirectamente la planeación, diseño, construcción, mantenimiento, conservación, restitución, administración, financiación y regulación del espacio público y su equipamiento.

En cuanto a lo que le compete al BIF en materia de la actividad inmobiliaria del municipio, es de su obligación el control, inspección y vigilancia de las personas

jurídicas o naturales que se dedican a realizar actividades lucrativas mediante el arrendamiento de bienes raíces, destinados a vivienda urbana, de su propiedad o de la de terceros, o labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios. Por ende es de su competencia reglamentar sus funciones y establecer los mecanismos de control necesarios para cumplir con las funciones establecidas en la ley 820 de 2003 y en el acuerdo 016 de 2004 del municipio de Floridablanca, Santander.

Se debe resaltar que la misión del Banco Inmobiliario de Floridablanca es desarrollar la política de vivienda social del Municipio de Floridablanca y la administración de los predios públicos garantizando el aprovechamiento de los mismos, así como el control de la actividad inmobiliaria.

Y se debe tener claro que la visión de este ente municipal es lograr para el 2020 que el BIF sea reconocido como la máxima autoridad en la administración del espacio público, vivienda social y equipamientos colectivos públicos del municipio de Floridablanca, garantizando entornos habitables bajo estándares de calidad, funcionalmente eficientes, socialmente justos y ambientalmente sostenibles.

Con la realización de este estudio se identificará la capacidad operativa y ejecutora de la BIF y los participantes del proyecto durante las diferentes etapas, especificando tanto las funciones, roles y responsabilidades como la disponibilidad de los recursos humano, financiero, técnico y legal.

El Municipio de Floridablanca en cabeza del BIF ejecutará el proyecto: "FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE ESTRATEGIAS QUE CONTRIBUYAN A LA RECUPERACIÓN Y APROVECHAMIENTO DEL ESPACIO PUBLICO DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA, SANTANDER, PARA LA VIGENCIA 2017 - 2019."

El BIF es el responsable de liderar el proyecto en todo su ciclo: Formulación, planeación, gerencia y ejecución acertada; se encarga del reconocimiento de los

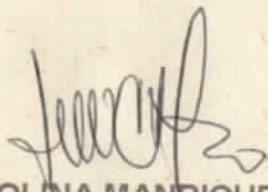
riesgos que afectan directamente las probabilidades de éxito del proyecto, y la constante medición, formal de dicho riesgo a lo largo del ciclo de vida del proyecto. También son los responsables de las definiciones funcionales, técnicas así como de la implementación de las soluciones propuestas.

El BIF tiene como funciones la planeación y elaboración de estudios de proyectos en la etapa de Pre inversión; durante la etapa de inversión del proyecto tiene como responsabilidad la gestión, asignación y administración de recursos para el desarrollo de procesos que conlleven a la creación e implementación de estrategias que contribuyan a la recuperación de los predios del municipio de Floridablanca, Santander, durante el periodo comprendido entre los años 2017 y 2019. En la etapa de operación y mantenimiento del proyecto su rol principal es el de garantizar la sostenibilidad futura del proyecto, para lo cual dispone de los recursos humanos, financieros, técnicos y legales.

El BIF adelantará los procedimientos administrativos requeridos para la participación externa contando con el personal calificado y con la capacidad para realizar todas las acciones relativas a la ejecución del proyecto.

## CONCLUSIÓN

El presente estudio otorga la viabilidad administrativa al BIF para la ejecución del presente proyecto, ya que cuenta con todas las herramientas y el personal idóneo para llevar a cabo las actividades acá plasmadas.



**LAURA CAROLINA MANRIQUE BECERRA**  
Directora Banco Inmobiliario de Floridablanca



## **ESTUDIO LEGAL**

## ESTUDIO LEGAL

- ❖ **La Constitución política de Colombia**, establece en su **Artículo 63** que "Los bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales Constitución Política de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de Colombia de la Nación y los demás bienes que determine la ley, son inalienables, imprescriptibles e inembargables".

El **Artículo 82** del texto constitucional establece que: "Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular".

El **Artículo 88** de la constitución establece que: "La ley regulará las acciones populares para la protección de los derechos e intereses colectivos, relacionados con el patrimonio, el espacio, la seguridad y la salubridad públicos, la moral administrativa, el ambiente, la libre competencia económica y otros de similar naturaleza que se definen en ella".

- ❖ **La Ley 9 de 1989, de la Reforma urbana**, en su **Artículo 5** establece que: "Entiéndase por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes. Así, constituyen el espacio público de la ciudad las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal como vehicular, las áreas para la recreación pública, activa o pasiva, para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación de las obras de interés público y de los elementos



históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno de la ciudad, los necesarios para la preservación y conservación de las playas marinas y fluviales, los terrenos de bajamar, así como de sus elementos vegetativos, arenas y corales y, en general, por todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyan, por consiguiente, zonas para el uso o el disfrute colectivo”.

El **Artículo 6** del mismo texto aborda el tema del destino y uso del espacio público y establece que: “El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público de las áreas urbanas y suburbanas no podrá ser variado sino por los concejos, juntas metropolitanas o por el consejo interdepartamental, por iniciativa del alcalde o Intendente de San Andrés y Providencia, siempre y cuando sean canjeados por otros de características equivalentes. El retiro del servicio de las vías públicas continuará rigiéndose por las disposiciones vigentes. Los parques y zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público, así como las vías públicas, no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito”.

El **Artículo 7** establece que: “ Los municipios y la Intendencia Especial de San Andrés y Providencia podrán crear de acuerdo con su organización legal, entidades que serán responsables de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales. Así mismo, podrán contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes anteriores”.

El **Artículo 8** establece que: “Los elementos constitutivos del espacio público y el medio ambiente tendrán para su defensa la acción popular consagrada en el artículo 1005 del Código Civil. Esta acción también podrá dirigirse contra cualquier persona pública o privada, para la defensa de la integridad y

condiciones de uso, goce y disfrute visual de dichos bienes mediante la remoción, suspensión o prevención de las conductas que comprometieren el interés público o la seguridad de los usuarios".

- ❖ **Ley 388 de 1997. Ordenamiento territorial**, en su **Artículo 1** establece que la ley tiene por objetivo "Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastres".

El **Artículo 37** de la misma ley establece que: "Las reglamentaciones distritales o municipales determinarán, para las diferentes actuaciones urbanísticas, las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general, y señalarán el régimen de permisos y licencias a que se deben someter así como las sanciones aplicables a los infractores a fin de garantizar el cumplimiento de estas obligaciones, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo XI de esta Ley".

- ❖ En el **Decreto 1504 de 1998** en su **Artículo 1**, se establece que: Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. En el cumplimiento de la función pública del urbanismo. Los municipios y distritos deberán dar prelación a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo".

El **Artículo 17** establece que: " Los municipios y distritos podrán crear de acuerdo con su organización legal entidades responsables de la administración, desarrollo, mantenimiento y apoyo financiero del espacio público, que cumplirán entre otras las siguientes funciones: a) Elaboración del inventario del espacio

público; b) Definición de políticas y estrategias del espacio público; c) Articulación entre las distintas entidades cuya gestión involucra directa o indirectamente la planeación, diseño, construcción, mantenimiento, conservación, restitución, financiación y regulación del espacio público..".

- ❖ **Ley 820 de 2003** por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones, en su **Artículo 32** establece que: "La inspección, control y vigilancia, estarán a cargo de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C., la Gobernación de San Andrés, Providencia y Santa Catalina y las alcaldías municipales de los municipios del país".

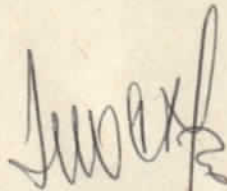
El **Artículo 33** de la misma ley establece que: "**Las entidades territoriales determinadas en el artículo anterior ejercerán las siguientes funciones:**

- a) Contrato de arrendamiento: 1) Conocer las controversias originadas por no expedir las copias del contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fiadores y codeudores. 2) Asumir las actuaciones que se le atribuyen a la autoridad competente en los artículos 22 al 25 en relación con la terminación unilateral del contrato. 3) Conocer de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de los mismos. 4) Conocer de las controversias originadas por la no expedición de los comprobantes de pago al arrendatario, cuando no se haya acordado la consignación como comprobante de pago. 5) Conocer de las controversias derivadas de la inadecuada aplicación de la regulación del valor comercial de los inmuebles destinados a vivienda urbana o de los incrementos. 6) Conocer del incumplimiento de las normas sobre mantenimiento, conservación, uso y orden interno de los contratos de arrendamiento de vivienda compartida, sometidos a vigilancia y control; b) Función de control, inspección y vigilancia: 1) Investigar, sancionar e imponer las demás medidas correctivas a que haya lugar, a las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley o a cualquier otra persona que tenga la calidad de arrendador o subarrendador. 2) Aplicar las sanciones administrativas establecidas en la presente ley y demás normas

concordantes. 3) Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración. 4) Vigilar el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con el anuncio al público y con el ejercicio de actividades sin la obtención de la matrícula cuando a ello hubiere lugar.

#### **CONCLUSIÓN:**

De acuerdo a las normas y leyes que sirven de soporte para este documento se puede decir que el presente proyecto cuenta con las herramientas legales para llevar a cabo su ejecución, por lo tanto se le otorga la viabilidad requerida para alcanzar con sus objetivos.



**LAURA CAROLINA MANRIQUE BECERRA**  
Directora Banco Inmobiliario de Floridablanca



## **ESTUDIO AMBIENTAL**

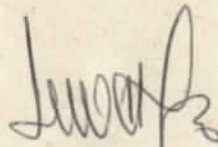
## ESTUDIO DE AMBIENTAL

Para el proyecto "FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE ESTRATEGIAS QUE CONTRIBUYAN A LA RECUPERACIÓN Y APROVECHAMIENTO DEL ESPACIO PUBLICO DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA, SANTANDER, PARA LA VIGENCIA 2017 - 2019." No se requiere licencia Ambiental.

Las acciones y actividades propias el proyecto a desarrollar no producen impacto ni influencia ambiental negativa; y el proyecto no produce efecto nocivo para el entorno ni para sus habitantes, por el contrario mejora las condiciones de vida de estos.

### CONCLUSIÓN

El anterior análisis otorga la viabilidad ambiental al presente proyecto, ya que al momento de la ejecución no se generará daño al medio ambiente.



**LAURA CAROLINA MANRIQUE BECERRA**  
Directora Banco Inmobiliario de Floridablanca



## **ESTUDIO SOCIAL**

## ESTUDIO SOCIAL

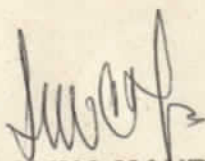
Para la alternativa de "FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE ESTRATEGIAS QUE CONTRIBUYAN A LA RECUPERACIÓN Y APROVECHAMIENTO DEL ESPACIO PUBLICO DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA, SANTANDER, PARA LA VIGENCIA 2017 - 2019.", el análisis comunitario arroja la siguiente información:

En relación con la concertación y coordinación que se ha dado o se dará entre el ente ejecutor del proyecto, la comunidad y el Municipio de Floridablanca, se han realizado reuniones con los entes beneficiarios de este proyecto, en las cuales se ha informado y concertado: Formular e implementar un conjunto de estrategias para la recuperación y aprovechamiento del espacio público del municipio de Floridablanca, Santander, durante el periodo comprendido entre los años 2017 y 2019, alternativa que pretende alcanzar las metas 98: Formular e implementar la política pública de recuperación de áreas de cesión; 99: Elaborar un manual de administración inmobiliaria del BIF; 100: Actualizar hasta un 80% el inventario general del sistema de espacio público y muebles fiscales del área urbana del municipio, metas plasmadas en el Plan de Desarrollo Municipal "FLORIDABLANCA AHORA PUEDES MÁS 2016-2019".

Se hará seguimiento continuo por parte de la administración municipal, con cada uno de los involucrados a fin de constatar la adecuada ejecución de las metas y medición del impacto generado.

## CONCLUSIÓN

De acuerdo a la información suministrada anteriormente, se le otorga viabilidad al presente proyecto, ya que cuenta con el apoyo y la concertación de la población de Floridablanca.



**LAURA CAROLINA MANRIQUE BECERRA**  
Directora Banco Inmobiliario de Floridablanca





## **ESTUDIO FINANCIERO**

## ESTUDIO FINANCIERO

El análisis financiero pretende determinar la necesidad de gestionar los costos y el monto de los recursos económicos necesarios para la ejecución del proyecto, este análisis mostrará el costo total de operación, que abarque las funciones operativas, administrativas y técnicas; así como otra serie de indicadores que servirán como base para la parte final y definitiva del proyecto, que es la evaluación económica. El estudio se integra generalmente con la formulación de los presupuestos de gastos, así como la determinación y las fuentes de financiamiento que se requerirán durante la instalación y operación del proyecto.

### INVERSIONES DEL PROYECTO.

Las inversiones consideradas para la puesta en marcha del proyecto **FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE ESTRATEGIAS QUE CONTRIBUYAN A LA RECUPERACIÓN Y APROVECHAMIENTO DE LOS PREDIOS DE FLORIDABLANCA**. Se han agrupado por actividades que se requieren para el cumplimiento de cada una de las metas que se ejecutará. En donde se relaciona para cada meta un componente requerido.

La inversión a realizar es requerida de carácter obligatorio con el fin de que se pueda ejecutar cada una de las metas plasmadas en el Plan de Desarrollo Municipal "FLORIDABLANCA AHORA PUEDES MÁS 2016-2019".

A continuación, se presentan los costos del proyecto para realizar la planeación y ejecución del proyecto en mención:

Ver Anexo 04.

De igual forma, se presentan otros valores del análisis financiero:

Tasa de interés oportunidad:  %

Justificación de la tasa de oportunidad

DTF 11/01/2017

**Flujo de Caja**

	Año 0 (2016)	Año 1 (2017)	Año 2 (2018)	Año 3 (2019)
Amortización créditos	0.00	0.00	0.00	0.00
Costos de inversión	0.00	768.628,288.00	683.477,000.00	683.477,000.00
Costos de Operación	0.00	0.00	0.00	0.00
Costos de Preinversión	0.00	0.00	0.00	0.00
Créditos	0.00	0.00	0.00	0.00
Flujo Neto de Caja	0.00	(768,628,288.00)	646,768,000.00	247,694,500.00
Ingresos y beneficios	0.00	0.00	1,330,245,000.00	931,171,500.00
Intereses créditos	0.00	0.00	0.00	0.00
Valor de salvamento	0.00	0.00	0.00	0.00

Figura 1. Flujo de caja. Obtenido MGA proyecto "FORMULACION E IMPLEMENTACION DE ESTRATEGIAS QUE CONTRIBUYAN A LA RECUPERACION DE LOS PREDIOS DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA, SANTANDER, PARA LA VIGENCIA 2017-2019".

Como se evidencia en el presupuesto y en el Flujo de caja, los costos de inversión para el año 2017 será de *Setecientos sesenta y ocho millones seiscientos veintiocho mil doscientos ochenta y ocho pesos (\$768.628.288) M/CTE*, ya que para este primer año de ejecución del proyecto se tiene planteado la inversión correspondiente para los equipos necesarios para ejecutar algunas de las actividades de los componentes del

presupuesto; mientras que para los años 2018 y 2019, el costo neto de inversión proyectado es de *Seiscientos ochenta y tres millones cuatrosientos setenta y siete mil pesos (\$ 683.477.000) M/CTE*, que conlleva a que el proyecto tenga un costo total de inversión durante el trienio de *Dos mil ciento treinta y cinco millones quinientos ochenta y dos mil doscientos ochenta y ocho pesos (\$2.135.582.288) M/CTE*.

A continuación se muestra el flujo económico del proyecto, en el que se especifica los costos de inversión anual que se tienen estimados y proyectados para la mano de obra calificada, maquinarias y equipos y otros servicios que requiere el proyecto para su correcta ejecución durante el periodo comprendido entre los años 2017 – 2019

**Flujo Económico**

	Año 0 (2016)	Año 1 (2017)	Año 2 (2018)	Año 3 (2019)	RPC
Ingresos y beneficios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Disminución de los índices de ocupación	0,00	0,00	16.419.600.000,00	14.493.720.000,00	80,00
Créditos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Costos de Preinversión	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Costos de Inversión	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.1. Mano Obra Calificada	0,00	574.000.000,00	556.000.000,00	556.000.000,00	1,00
4.2. Otros Servicios	0,00	90.508.670,00	90.508.670,00	90.508.670,00	0,71
5.3. Mac. y Equipo	0,00	51.706.491,75	0,00	0,00	0,77
Costos de Operación	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortización créditos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses créditos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor de salvamento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Flujo Económico	0,00	(716.218.161,76)	15.773.091.330,00	13.847.211.330,00	0,00

Figura 2. Flujo Económico. Obtenido MGA proyecto "FORMULACION E IMPLEMENTACION DE ESTRATEGIAS QUE CONTRIBUYAN A LA RECUPERACION DE LOS PREDIOS DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA, SANTANDER, PARA LA VIGENCIA 2017-2019".

Así mismo se muestra un resumen de la evaluación Financiera y económica del Proyecto:

Evaluación Financiera						
Valor Presente Neto - Financiero	Tasa Interna de Retorno - Financiero	Relación Beneficio Costo - Financiero	Costo Por Capacidad - Financiero	Costo Por Beneficiario - Financiero	Valor Presente de los Costos Financiero	Costo Anual Equivalente - Financiero
48,760,519.48	12.73	1.03	21,355,822.88	8,027.03	1,873,240,300.08	713,801,336.57

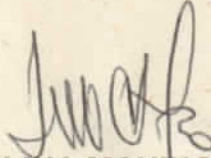
Tabla 1. Evaluación Financiera. Obtenido MGA proyecto "FORMULACION E IMPLEMENTACION DE ESTRATEGIAS QUE CONTRIBUYAN A LA RECUPERACION DE LOS PREDIOS DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA, SANTANDER, PARA LA VIGENCIA 2017-2019".

Evaluación Económica						
Valor Presente Neto - Económico	Tasa Interna de Retorno - Económico	Relación Beneficio Costo - Económico	Costo Por Capacidad - Económico	Costo Por Beneficiario - Económico	Valor Presente de los Costos Económico	Costo Anual Equivalente - Económico
36,245,169,375.72	14,737.83	85.36	20,092,325.02	7,552.11	1,615,042,677.85	672,421,372.48

Tabla 2. Evaluación Económica. Obtenido MGA proyecto "FORMULACION E IMPLEMENTACION DE ESTRATEGIAS QUE CONTRIBUYAN A LA RECUPERACION DE LOS PREDIOS DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA, SANTANDER, PARA LA VIGENCIA 2017-2019".

## CONCLUSIÓN

El presente estudio otorga la viabilidad administrativa al BIF para la ejecución del presente proyecto, ya que cuenta con todas las herramientas y el personal idóneo para llevar a cabo las actividades acá plasmadas.



**LAURA CAROLINA MANRIQUE BECERRA**  
Directora Banco Inmobiliario de Floridablanca



## **ESTUDIO DE MERCADO**

## ESTUDIO DE MERCADO

El análisis de mercado pretende determinar, los costos existentes y el monto de los recursos económicos en el mercado actual, para la realización del proyecto. La necesidad de conocer la oferta del mercado, conllevara a definir los indicadores que servirán como base para limitar el rango de precios en el que se encontraran los recursos necesarios que abarquen las funciones operativas, administrativas y técnicas que requiera durante su ejecución. El estudio se integra generalmente con la formulación de los presupuestos de gastos, así como la determinación de los costos que se requerirán durante la instalación y operación del proyecto.

- **Inversiones**

La estimación de las inversiones es una etapa trascendental, en razón que del monto al que asciendan dependerá la forma como se financiara y los procesos requeridos para la conformación de los equipos de trabajo; para la inversión inicial comprende la adquisición de todos los activos fijos, los tangibles y diferidos o intangibles, necesarios para iniciar las operaciones que requiere la entidad, para el cumplimiento de ciertos objetivos específicos que beneficiaran a la población objeto de éste proyecto, al Banco Inmobiliario de Floridablanca y a la comunidad en general.

Para la estimación de los valores establecidos en el presupuesto de los recursos necesarios para la ejecución del proyecto, se realizó un análisis de rangos de costos de cada uno de los equipos necesarios, de acuerdo a la especificación establecida en el estudio técnico, es de resaltar que los equipos mencionados fueron escogidos con características precisas, que son necesarias para la correcta ejecución de cada una de las actividades, así mismo el valor establecido para su proceso de compra, fue producto de un promedio de los costos de estos encontrados en el mercado, así mismo una vez obtenido dicho promedio, se le agrego un 5% por gastos de ordenanzas y legalización.



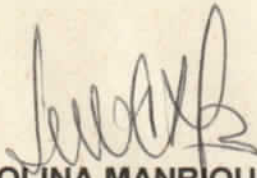
Equipos	Valores del Mercado	Empresa	Valor Establecido (Promedio + 5% de ordenanzas)
Estación total	\$ 46.351.515,07	Geosystem ingeniería S.A.S	\$ 45.558.551,85
	\$ 40.426.680	Topoequipos S.A	
GPS	\$ 1.815.061	Geosystem ingeniería S.A.S	\$ 1.807.564,5
	\$ 1.627.920	Topoequipos S.A	
Dron	\$ 7.122.150	Geosystem ingeniería S.A.S	\$ 9.686.124
	\$ 11.327.610	Topoequipos S.A	
Equipo de Computación de acuerdo a especificaciones del estudio técnico	\$ 5.905.000	Oklahoma Computadores	\$ 7.176.856,05
	\$7.765.202,4	Open Tech	
MONITOR 32" Professional Display Port,HDMI & VGA Ports. Adjutable Stand, '3 Year Advance Replacement Service	\$ 2.741.080	Open Tech	\$ 2.922.192
	\$ 2.825.000	Oklahoma Computadores	
Contrato de 100 Vallas, en Lámina galvanizada calibre 16" Marco en ángulo de ¼ por 3/16 con 2 torres en ángulo de 2" por un cuarto tejidas en ángulo De 1½ por un ¼ impresión en Adhesivo digital plastificado a 1440 DPI. Medidas de la vaya 2mx1m y torres 3m	\$ 55.930.000	Celis Publicidad	\$ 57.477.000
	\$ 53.550.000	Muricio Velazques Publicidad	

Es importante resaltar que los precios recopilados para las inversiones de acuerdo a los componentes relacionados anteriormente, se hicieron a través de consultas directas a los proveedores, los cuales allegaron cotizaciones vía email y/o físicas las cuales se adjuntan.

La inversión a realizar es requerida de carácter obligatorio con el fin de que se pueda ejecutar cada una de las metas plasmadas en el Plan de Desarrollo Municipal "FLORIDABLANCA AHORA PUEDES MÁS 2016-2019", por tal razón se requirió cotizar estos componentes con empresas y personas que tienen la idoneidad y experiencia.

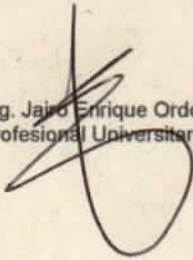
## CONCLUSIÓN

El resultado del presente estudio otorga la viabilidad para la ejecución del presente proyecto, ya muestra la oferta del mercado, para realizar las respectivas inversiones del proyecto que conlleve a solucionar el problema que aqueja a los habitantes del municipio de Floridablanca, Santander.



**LAURA CAROLINA MANRIQUE BECERRA**  
Directora Banco Inmobiliario de Floridablanca

Proyecto: Ing. Jairo Enrique Ordoñez Torres  
Profesional Universitario Área Técnica





## **ESTUDIO TECNICO**

## ESTUDIO TÉCNICO

EL BIF dentro de sus actividades a ejecutar como ente administrador inmobiliario del municipio de Floridablanca, viene desarrollando en conjunto con la Administración Municipal, diversas actividades que van direccionadas a la comunidad en general y en especial a la población donde se presentan asentamientos precarios, invasiones a áreas de cesión y bienes fiscales, dado que la comunidad expresa su incomodidad ante esta situación.

En la actualidad, no existe un inventario de la totalidad de los predios del municipio, no se conoce del estado actual de los mismos y de igual manera, no se cuenta con el manual de procedimiento para la administración inmobiliaria que regule los procesos que el BIF ejecuta en el municipio.

El BIF ha venido ejecutando procesos para lograr el cumplimiento de los componentes planteados en este proyecto, conocer los predios, recuperar los invadidos y documentar la administración de todos los bienes.

Este proyecto tiene como objetivo desarrollar estrategias elaboradas por todo un equipo humano, que ayude al Banco Inmobiliario de Floridablanca a desarrollar su actividad de una manera más dinámica y eficiente para que así la comunidad en general sea beneficiada.

El cómo se llevara a cabo este proceso, consiste en el apoyo y contratación de personal técnico y profesional capacitado para la realización de las actividades de los 3 componentes a desarrollarse en el proyecto, las cuales son:

**Componente 1.**

**Conocer en un 80% la lista de predios y muebles fiscales del municipio.**

1) Alimentación de la base cartográfica de los predios de propiedad del municipio de Floridablanca.

Esta actividad, consiste en retroalimentar a medida que sea necesario, el archivo existente en el Banco Inmobiliario de Floridablanca en el cual se tienen registrados los predios del municipio, cada vez que se ejecuten cambios u obras en ellos o se adquieran nuevos predios, con el fin de actualizar la base existente la cual se viene manejando con el software ArcGIS ArcMAP.

CANT.	CARGO DESEMPEÑADO	CARGA DE TRABAJO	TIEMPO (MESES)
1	Profesional en el área de la informática	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Programar y estructurar los datos a modo de entrega de resultados.</li> <li>-Actualizar y desarrollar el programa, la base de datos y los sistemas de información.</li> <li>-Realizar pruebas para determinar si el sistema existente cumple con los objetivos.</li> <li>-Introducir la información y digitalizar planos.</li> <li>-Introducir datos en el sistema utilizando los principios de la cartografía (sistemas de coordenadas, longitud, latitud, topografía, escalas, etc.).</li> <li>-Actualizar y mantener la base de datos, así como el nivel de calidad.</li> <li>-Visualizar mapas y planos.</li> <li>-Manipular, gestionar y analizar la información suministrada.</li> <li>-Realizar informes periódicos de la actividad.</li> <li>-Además deberá responder a las demás funciones propias de su cargo señaladas en el alcance del documento contractual.</li> </ul>	10

2) Supervisión a reconocimiento predial.

Esta actividad va enfocada a verificar la información, supervisar los trabajos que genere el inventario de bienes y certificar la veracidad de la información entregada.

CANT.	CARGO DESEMPEÑADO	CARGA DE TRABAJO	TIEMPO (MESES)
1	Ingeniero	Supervisión a reconocimiento predial. -Coordinar la elaboración de los informes a entregar. -Realizar reconocimiento de predios municipales. -Verificar y delimitar linderos con la documentación existente. -Además deberá responder a las demás funciones propias de su cargo señaladas en el alcance del documento contractual.	10

- **CONTRATO:** 100 UNIDADES DE VALLAS INFORMATIVAS
- **ESPECIFICACION:** Contrato de 100 Vallas, en Lámina galvanizada calibre 16" Marco en ángulo de ¼ por 3/16 con 2 torres en ángulo de 2" por un cuarto tejidas en ángulo De 1½ por un ¼ impresión en Adhesivo digital plastificado a 1440 DPI. Medidas de la vaya 2mx1m y torres 3m.

Las vallas se colocarán en cada uno de los predios para identificar que son propiedad del municipio.

### 3) Visitas técnicas a predios de propiedad del municipio de Floridablanca.

Efectuar visitas técnicas a los predios de propiedad municipal, con el fin de realizar inspección ocular al terreno, verificando los linderos, estado de la infraestructura u ocupación de terceros a los mismos.

CANT.	CARGO DESEMPEÑADO	CARGA DE TRABAJO	TIEMPO (MESES)
1	Ingeniero	-Efectuar visitas técnicas a los predios para verificar estado de la infraestructura del mismo. -Realizar inspección ocular de las invasiones a predios municipales. -Atender denuncias de la comunidad referente a predios del municipio. -Además deberá responder a las demás funciones propias de su cargo señaladas en el alcance del documento contractual.	10

### 4) Levantamiento topográfico a predios de propiedad del municipio de Floridablanca.

Efectuar levantamiento topográfico a los predios del municipio, para realizar una actualización de las distancias, medidas y características del terreno mediante el levantamiento planímetro del mismo, con el fin de mejorar la base de datos que reposa en el Banco Inmobiliario de Floridablanca referente a los predios de propiedad municipal.

CANT.	CARGO DESEMPEÑADO	CARGA DE TRABAJO	TIEMPO (MESES)
1	Topógrafo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Realizar levantamiento topográfico detallado y niveles de cada uno de los predios.</li> <li>- Delinear los planos con sus respectivas convenciones.</li> <li>- Adjuntar memorias, cartera topográfica y planos debidamente firmados con copia de la tarjeta profesional.</li> <li>- Además deberá responder a las demás funciones propias de su cargo señaladas en el alcance del documento contractual.</li> </ul>	10

#### 5) Manejo de documentación.

Realizar una recopilación de escrituras, folios de matrícula y en general, toda la información que se requiera para la ejecución de este componente con el fin de ayudar al desarrollo de las actividades del personal profesional en la parte documental.

CANT.	CARGO DESEMPEÑADO	CARGA DE TRABAJO	TIEMPO (MESES)
1	Técnico o tecnólogo en archivística	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Organizar la documentación derivada de los procesos de actualización predial.</li> <li>- Clasificación de la documentación derivada de los procesos de actualización predial.</li> <li>- Codificación y custodia de documentos.</li> <li>- Además deberá responder a las demás funciones propias de su cargo señaladas en el alcance del documento contractual.</li> </ul>	10

#### 6) Avalúos de inmuebles del municipio de Floridablanca

Realizar avalúos a los inmuebles fiscales del municipio con el fin de obtener información actualizada del valor de los mismos referente a valorización de la propiedad de acuerdo a criterios que incluyen estado, ubicación, uso del suelo,

etc., que sirven para generar una contribución o impuesto territorial que determina su valor neto con posibilidades a futuro de aumentar, o mantener, su valor.

- **AVALUO PREDIAL**
- **OBJETO:** Realizar la estimación del valor comercial de los inmuebles municipales, teniendo en cuenta las condiciones físicas y urbanas en las que se encuentre dicho inmueble, para generar un pago de cánones justos en los arrendamientos de los mismos el cual se ajuste al costo del mercado actual.

#### **OBSERVACION 1:**

Derivado de los procesos a ejecutarse en el componente 1, es necesaria a compra de los siguientes equipos para el correcto desarrollo de cada actividad:

##### **a. EQUIPO DE COMPUTACION.**

De las siguientes especificaciones y/o similares:

WorkStation Presicion SFF DELL T3420, Intel® Core™ i7-6700 (8MB Caché, hasta 4.00 GHz) - I76700, 16GB de Memoria DDR4 a 2133MHz SDRAM, sin paridad [Non-ECC] (1 DIMM) - 8G1DN, DISCO 1TB 7200 RPM de 2.5" - 1TB72, Unidad óptica delgada 8x (DVD±R/RW) - DVDRW, NVIDIA® Quadro® K420 2GB (DisplayPort, DL-DVI-I) (1 DisplayPort a adaptador SL-DVI) - K420, Windows 10 Pro 64bit English, French, Spanish, Garantia 3 años on-site .



**MONITOR 32" Professional Display Port, HDMI & VGA Ports. Adjutable Stand, '3 Year Advance Replacement Service.**

**a. DRONE:**

Drone Phantom 4 DJI, con una velocidad máxima de 6 m/s (Modo sport), Rango de detección de obstáculos de 0.7 – 15 m Ver anexo 01, cámara con sensor 1/2.3" Píxeles efectivos: 12M, Velocidad Del Obturador de 8s -1/8000s y demás especificaciones técnicas encontradas en la especificación 01. Ver Especificación 01.

**b. GPS:**

GPSMAP 64S, con Pantalla en color de 2,6" que puede leerse a la luz del sol, Receptor GPS y GLONASS de alta sensibilidad con antena Quadrifilar Helix, Altimetro barométrico y brújula de tres ejes, Sistema de batería doble optimizado para exteriores, y demás especificaciones técnicas encontradas en el especificación 02. Ver especificación 02.

**c. ESTACION TOPOGRAFICA:**

Sensor de inclinación líquido de doble eje, gama de trabajo:  $\pm 6'$  ( $\pm 111\text{mgon}$ ) / colimación indemnización disponible, Precisión (ISO 17123-3:2001) de 2", Puntero Láser \* <sup>12</sup> Laser rojo Coaxial con EDM haz, Plomada láser (estándar en el N. y S. América) Diodo láser rojo (635nm  $\pm 10\text{nm}$ ), la precisión del haz:  $\leq 1,0\text{ mm @ }1,3\text{ m}$ , producto láser de Clase 2 , y demás especificaciones técnicas encontradas en la especificación 03. Ver especificación 03

Estos equipos contribuirán a la ejecución de todas las actividades del componente antes mencionado y se deberán ajustarse a las especificaciones técnicas anexas a este documento.

## COMPONENTE 2.

**Crear e implementar en el municipio de Floridablanca, una política pública que permita y facilite el proceso de recuperación de las áreas de cesión.**

### 1) Supervisión de Obras.

Supervisar las obras derivadas de los procesos que se lleven a cabo para la recuperación de áreas de cesión, cerramientos a predios municipales, movimientos de tierra, etc.

CANT.	CARGO DESEMPEÑADO	CARGA DE TRABAJO	TIEMPO (MESES)
2	Ingeniero Civil	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Supervisar las obras y/o contratos a los que conlleve la recuperación de los predios públicos.</li> <li>-Coordinar con cada uno de los contratistas, las actividades a entregar dentro del plazo establecido.</li> <li>-Verificar que el personal que trabaja en los proyectos se encuentre afiliado al sistema de seguridad social bajo las condiciones de lo que manda la Ley.</li> <li>-Presentar los informes mensuales a la dirección del avance de los procesos y aprobar planes de contingencia.</li> <li>-Supervisar que todas las acciones en obra se cumplan con rigurosa precisión cumpliendo con los parámetros definidos por la ENTIDA.</li> <li>-Además deberá responder a las demás funciones propias de su cargo señaladas en el alcance del documento contractual.</li> </ul>	10

### 2) Asesoría jurídica para la recuperación de las áreas de cesión.

Asesorar al BIF en todos los procesos jurídicos a los que conlleve la recuperación de los predios municipales.

CANT	CARGO DESEMPEÑADO	CARGA DE TRABAJO	TIEMPO (MESES)
1	Profesional jurídico	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Analizar los usos de suelo de las zonas recuperadas</li> <li>-Asesorar a los profesionales en los temas jurídicos que se desarrollen en el proyecto.</li> <li>-Reconocer y gestionar las acciones a realizar durante el periodo de recuperación de predios.</li> <li>-Realizar las contestaciones judiciales cuando se requiera</li> <li>-Entablar demandas de recuperación de espacio público</li> <li>-Elaborar las querrelas y atender los procesos policivos que sean necesarios.</li> <li>-Además deberá responder a las demás funciones propias de su cargo señaladas en el alcance del documento contractual.</li> </ul>	10

3) Implementación y seguimiento de la política pública de recuperación de áreas de cesión.

Realizar actividades que ayuden al cumplimiento de la política de recuperación de áreas de cesión, en el cual el profesional en ciencias humanas deberá hacer el acompañamiento a las familias ocupantes de los bienes públicos y el profesional en arquitectura, deberá diseñar e implementar obras urbanísticas en los espacios recuperados para el desarrollo del municipio de Floridablanca.

CANT.	CARGO DESEMPEÑADO	CARGA DE TRABAJO	TIEMPO (MESES)
1	Arquitecto	<ul style="list-style-type: none"> <li>Implementación y seguimiento de la política pública de recuperación de áreas de cesión.</li> <li>-Analizar los espacios de recuperación de áreas verdes y demás para proyectar su uso final.</li> <li>-Diseñar y planificar el desarrollo de los predios recuperados</li> <li>-Implementar estrategias para el embellecimiento paisajístico</li> <li>- Realizar el acompañamiento en la formulación de planeación urbana de integración.</li> <li>-Además deberá responder a las demás funciones propias de su cargo señaladas en el alcance del documento contractual.</li> </ul>	10

CANT.	CARGO DESEMPEÑADO	CARGA DE TRABAJO	TIEMPO (MESES)
1	Profesional en ciencias humanas	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Mediar con la comunidad durante la intervención en la recuperación de los predios.</li> <li>-Socializar los avances, etapas y procedimientos de recuperación de predios y áreas con comunidad de la zona de influencia.</li> <li>-Coordinar y mantener un espacio de PQR para dar atención inmediata a solicitudes y requerimientos por parte de la comunidad.</li> <li>-Identificar la población afectada en la recuperación de espacios públicos</li> <li>-Realizar un análisis y caracterización de los usuarios, realizar visitas a las comunidades y elaborar estudio sociológico.</li> <li>-Además deberá responder a las demás funciones propias de su cargo señaladas en el alcance del documento contractual.</li> </ul>	10

**OBSERVACION:**

El personal técnico deberá ser el apoyo en cualquier de las actividades de los profesionales una vez sea requerido por los mismos.

CANT.	CARGO DESEMPEÑADO	CARGA DE TRABAJO	TIEMPO (MESES)
2	Técnico o tecnólogo	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Apoyar en el manejo documental.</li> <li>-Ser apoyo en los diferentes procesos que sean indicados por el profesional designado.</li> <li>-Además deberá responder a las demás funciones propias de su cargo señaladas en el alcance del documento contractual.</li> </ul>	10

**COMPONENTE 3.**

**Creación de un compendio en el que se establezca el procedimiento para la administración inmobiliaria del Banco Inmobiliario de Floridablanca.**

- 1) Realizar un diagnóstico del estado actual de la administración inmobiliaria del BIF.

CANT.	CARGO DESEMPEÑADO	CARGA DE TRABAJO	TIEMPO (MESES)
1	Profesional especializado en planeación urbana o afines	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Realizar un diagnóstico del estado actual de la administración inmobiliaria del BIF.</li> <li>-Coordinar con cada uno de los profesionales las actividades a entregar dentro del plazo establecido.</li> <li>-Hacer el reconocimiento junto con la dirección de la normatividad existente.</li> <li>-Plantear soluciones o planes de acción según el diagnóstico situacional encontrado.</li> <li>-Además deberá responder a las demás funciones propias de su cargo señaladas en el alcance del documento contractual.</li> </ul>	10

2) Elaboración del manual de administración inmobiliaria del BIF.

Se llevara a cabo una etapa investigativa y/o diagnostica para conocer la documentación existente en cuanto al manual inmobiliario, paso seguido se entrara en etapa de análisis y elaboración del manual y reglamentación para la administración inmobiliaria la cual estará a cargo del BIF.

CANT.	CARGO DESEMPEÑADO	CARGA DE TRABAJO	TIEMPO (MESES)
2	Profesional jurídico	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Elaboración del manual de administración inmobiliaria del BIF.</li> <li>-Realizar el diagnóstico normativo de la administración inmobiliaria</li> <li>-Elaborar el manual normativo de la administración inmobiliaria que sea para uso reglamentario en el municipio de Floridablanca.</li> <li>-Además deberá responder a las demás funciones propias de su cargo señaladas en el alcance del documento contractual.</li> </ul>	5

3) Seguimiento de la implementación del manual de administración inmobiliaria del BIF.

Velar por el cumplimiento del procedimiento de dicho manual para mejorar el posicionamiento del Banco Inmobiliario de Floridablanca como ente de control inmobiliario del municipio.

CANT.	CARGO DESEMPEÑADO	CARGA DE TRABAJO	TIEMPO (MESES)
1	Ingeniero Civil	-Realizar la supervisión y/o seguimiento a los procesos establecidos en el manual. -Realizar visitas técnicas a inmuebles arrendados. -Elaboración de informe acerca de cada contrato de arrendamiento del BIF. -Además deberá responder a las demás funciones propias de su cargo señaladas en el alcance del documento contractual.	10

4) Control, inspección y vigilancia de la administración inmobiliaria del BIF.

Ejercer la inspección, control y vigilancia de las personas naturales o jurídicas que se dedican a desarrollar actividades comerciales de arrendamiento de vivienda urbana que la ley 820 de 2003 le otorga a los municipios.

CANT.	CARGO DESEMPEÑADO	CARGA DE TRABAJO	TIEMPO (MESES)
1	Arquitecto	-Presentar informes mensuales acerca del control inmobiliario del banco. -Atender a la comunidad mediante comunicación PQR y demás. -Vigilar la actividad inmobiliaria de las personas naturales y/o jurídicas. -Además deberá responder a las demás funciones propias de su cargo señaladas en el alcance del documento	10

**OBSERVACION:**

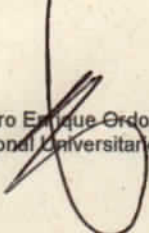
El personal técnico deberá ser el apoyo en cualquier de las actividades de los profesionales una vez sea requerido por los mismos.

CANT.	CARGO DESEMPEÑADO	CARGA DE TRABAJO	TIEMPO (MESES)
2	Técnico o tecnólogo	-Apoyar en el manejo documental -Ser apoyo en los diferentes procesos que se le indique por el profesional designado. -Además deberá responder a las demás funciones propias de su cargo señaladas en el alcance del documento contractual.	10

## CONCLUSIÓN

De acuerdo a la información suministrada anteriormente, se puede otorgar la viabilidad técnica para la ejecución de las actividades y de los eventos expuestos como las soluciones que pretende brindar el presente proyecto.

**LAURA CAROLINA MANRIQUE BECERRA**  
DIRECTORA GENERAL  
BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA.



Proyecto: Ing. Jairo Enrique Ordoñez Torres  
Profesional Universitario Área Técnica



## **ANALISIS DE RIESGOS**

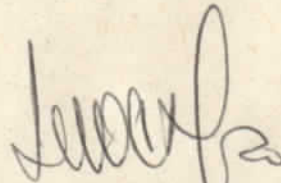


## ANALISIS DE RIESGOS

TIPO DE RIESGO	DESCRIPCION DEL RIESGO	PROBABILIDAD	IMPACTO	EFFECTOS	MEDIDAS DE MITIGACION
<b>Económicos</b>	Fluctuación de precios de insumos, cambios en el mercado	Probable	Bajo	Dificulta la compra de insumos planteados con anterioridad para la ejecución del proyecto	Ajustar valores aproximados, teniendo en cuenta la posibilidad de cambio en el comportamiento del mercado.
<b>Regulatorio</b>	Incremento de impuestos que afectan a todos los contribuyentes y a todas las actividades	Probable	Moderado	Desequilibrio económico.	Mantener actualizado sobre cambios en los mercados, regímenes especiales.
<b>Administrativo</b>	No contar con personal necesario para ejecutar el proyecto.	Poco Probable	Alto	Incumplimiento en la fecha de inicio del proyecto, el desarrollo se verá afectado por retrasos a la fecha de entrega	Contratar el personal antes de la fecha estimada para la ejecución del proyecto.
<b>Operacionales</b>	Accidentes de trabajo y enfermedades	Probable	Bajo	Disminución de la capacidad	Implementar todas la medidas de

	profesionales.			laboral del contratista.	seguridad vigentes
<b>Sociales</b>	Limitar la inspección y ejecución de actividades en los predios municipales	Frecuente	Moderado	Retraso en la ejecución del proyecto y aumento en gastos.	Socializar los trabajos con la comunidad.
<b>Naturaleza</b>	Lluvias, Derrumbes, Sismos.	Probable	Moderado	Retrasa el desarrollo del proyecto.	Tomar medidas preventivas ante cualquier eventualidad de tipo natural.

Atentamente



**LAURA CAROLINA MANRIQUE BECERRA**  
Directora Banco Inmobiliario de Floridablanca



## **GUIA EJECUTIVA**

**GUÍA EJECUTIVA PROYECTOS DE INVERSIÓN MUNICIPAL**

**1. Plan de Desarrollo Municipal: FLORIDABLANCA AHORA PUEDES MÁS 2016 - 2019**

**1.1. Dimensión: 1. HABITAT NATURAL Y CONSTRUIDO**

**1.2. Meta e Indicador de Resultado que impacta el desarrollo del Proyecto:**

**1.3. Nombre del Programa: 5. AMBIENTE CONSTRUIDO. LA BASE FÍSICA DE NUESTRO DESARROLLO INCLUSIVO Y EQUITATIVO**

**Nombre del Subprograma: 15: EQUIPAMIENTOS SOCIALES E INSTITUCIONALES**

**1.4. Metas e Indicador de Producto que impacta el desarrollo del Proyecto:**

98: Formular e implementar la política pública de recuperación de áreas de cesión.

99: Elaborar un manual de administración inmobiliaria del BIF.

100: Actualizar hasta un 80% el inventario general del sistema de espacio público y muebles fiscales del área urbana del municipio.

**1.5. Título del Proyecto Presentado:**

**FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE ESTRATEGIAS QUE CONTRIBUYAN A LA RECUPERACIÓN Y APROVECHAMIENTO DEL ESPACIO PUBLICO DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA, SANTANDER, PARA LA VIGENCIA 2017 - 2019.**

**2. Condiciones Actuales.** Haga una clara descripción del problema o necesidad presentado, identificando las causas y efectos relacionados, y las condiciones particulares de la misma, en términos de Población, Zona o Área Afectada, Caracterización del Uso del Suelo y/o Económica.

**Descripción Situación Actual:**

El presente diagnostico busca reflejar la situaciones actuales que se presentan en Floridablanca, respecto al crecimiento acelerado del desplazamiento urbano, el desarrollo no planeado de la ciudad y el incumplimiento de las normas legales vigentes constructivas e inmobiliarias, tomando en referencia variables como el incremento de los índices de pobreza, aumento de invasiones a predios municipales, lo que conlleva a pedidas de zonas de uso público, además del incumplimiento de normas constructivas e inmobiliarias por parte los constructores y urbanizadores debidas a los vacíos legales para la protección del espacio público, lo cual altera el entorno paisajístico de la ciudad.

Alrededor del municipio de Floridablanca, se ha registrado un aumento de asentamientos urbanos ilegales tanto en predios Municipales, como en propiedades privadas, este fenómeno debido al crecimiento acelerado de la población víctima del desplazamiento forzado y/o falta de recursos económicos de las familias que allegan al Municipio desde

**GUÍA EJECUTIVA PROYECTOS DE INVERSIÓN MUNICIPAL**

otros departamentos de Colombia, buscando una mejor calidad de vida en el municipio de Floridablanca.

Por lo anterior, se genera el estudio del Índice de Pobreza Multidimensional IPM en el año 2015, el cual surge como respuesta a la necesidad de contar con una medida de pobreza con el propósito de hacer diseño y seguimiento a la política pública. Estudio del cual se obtuvieron los datos registrados en la Tabla 1 para el Municipio de Floridablanca, lo cual representa una incidencia del 28% para el año 2005.

<b>ÍNDICE DE POBREZA MULTIDIMENSIONAL POR MUNICIPIOS DE SANTANDER</b>				
Incidencia de la pobreza multidimensional (H) - Porcentaje de población multidimensionalmente pobre, K=33%				
Municipio	Población Cocensal 2005	Muestra	Población pobre por IPM	Incidencia (H)
Floridablanca	251.652		70.410	28,0%

Tabla 1. Índice de pobreza multidimensional por municipios de Santander. Cálculo DNP - SPSCV con datos del Censo 2005

El gobierno nacional por intermedio del Departamento Administrativo para la Prosperidad Social, impulsa y apoya financieramente una serie de iniciativas para la inclusión social y la reconciliación en términos de superación de la pobreza extrema, tales como: Estrategia Red Unidos, Mas familias en acción, Jóvenes en Acción, Infraestructura Social y Hábitat, Inclusión productiva – Red de seguridad alimentaria - RESA, Empleabilidad Urbana, Emprendimiento Individual y Emprendimiento Colectivo.

A continuación se presenta información referente a los Hogares Acompañados a Diciembre de 2015 por el Municipio de Floridablanca, dentro de la estrategia Unidos, la cual busca que las familias atrapadas en las denominadas trampas de la pobreza consigan salir de esta situación, de manera que logren desarrollar las capacidades que les permita ser actores de su propio desarrollo.

Ubicación	Cantidad	% participa
Cabecera Municipal	1008	86%
Centro poblado	12	1%
Rural Disperso	148	13%
Total	1168	100%

Tabla 2. Hogares acompañados Diciembre 2015 Floridablanca. Tomado de Plan de Desarrollo Municipal Floridablanca Ahora Puedes Más 2016-2019.

Tomando como punto de referencia los asentamientos precarios, como los grandes

### GUÍA EJECUTIVA PROYECTOS DE INVERSIÓN MUNICIPAL

grupos de personas que tienen posición de permanencia en un determinado espacio territorial cercano o circundante a los grandes centros urbanos, en donde sus condiciones son típicamente marginales en términos sociales y económicos; es la población en situación de pobreza extrema, en su mayoría, la que habita en los asentamientos y barrios precarios, los cuales, son construidos en su mayoría en predios de propiedad Municipal.

En el municipio de Floridablanca se estima que existen alrededor de 600 predios de su propiedad, de los cuales, aproximadamente el 7% de los mismos, se encuentra invadido por particulares, según estudio realizado por el Banco Inmobiliario de Floridablanca.

Por otro lado, en el Informe de Gestión 2016 emitido por el BIF, se informa sobre la gestión de 12 querrelas para la recuperación de Áreas de Cesión de propiedad municipal, de las cuales, durante la vigencia 2016, se propiciaron las acciones policivas necesarias y la articulación con las autoridades municipales, para adelantar las gestiones administrativas requeridas con el fin de llevar a cabo las acciones pertinentes referente a la recuperación de Áreas de Cesión invadidas, y como resultado, se obtuvo la recuperación de los terrenos de Valverdí, el Progreso y Villabel.

Según estudio realizado por el Observatorio de Precariedad Urbana en el Área Metropolitana de Bucaramanga el 15 de mayo de 2013, en el Municipio de Floridablanca se encuentran 43 asentamientos precarios con una población de 18.781, además de 23 barrios precarios en donde habitan alrededor de 18.762, lo que representa en totalidad una población de 37.543, la cual constituye el 14,74% de la población Florideña registrada en el último Censo Nacional a nivel general en el año 2005, realizado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE.

Municipio	Sectores	Asentamientos Precarios	Población A.P	Barrios Precarios	Población B.P	Población Total A.P + B.P
Bucaramanga	23	114	67.953	77	114.040	181.993
Girón	10	63	31.500	13	15.529	49.029
Floridablanca	6	43	18.781	23	18.762	37.543
Piedecuesta	4	16	10.315	8	11.522	21.837
<b>Metropolitana</b>	<b>43</b>	<b>236</b>	<b>130.549</b>	<b>121</b>	<b>159.853</b>	<b>290.402</b>

Figura 1. Asentamientos y Barrios Precarios en el Área Metropolitana de Bucaramanga. Tomada del estudio Observatorio de Precariedad Urbana en el Área Metropolitana de Bucaramanga.

En la Figura 2, se muestran las proporciones de la población con respecto a la totalidad de habitantes del municipio, en donde de los 37.543 habitantes de Floridablanca que viven en asentamientos y barrios precarios, el 50% habita en barrios precarios y el otro 50% habita en asentamientos precarios, en donde al comparar mencionados datos con el total de la población Florideña registrada en el último censo realizado por el DANE, la cual

**GUÍA EJECUTIVA PROYECTOS DE INVERSIÓN MUNICIPAL**

fue de 266.049 habitantes, el 7% correspondería a población que habita en asentamientos y barrios precarios respectivamente, lo que se reflejaría como un 14% de la población total, en donde el 86% restante, representa la población que habita en los barrios populares.

## MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA

**Población y proporciones con respecto a la totalidad de habitantes del municipio.**

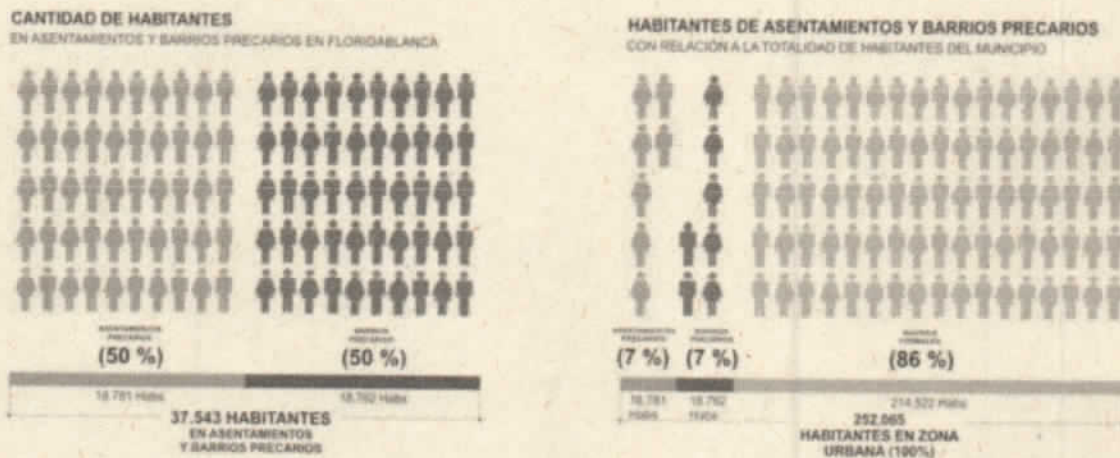
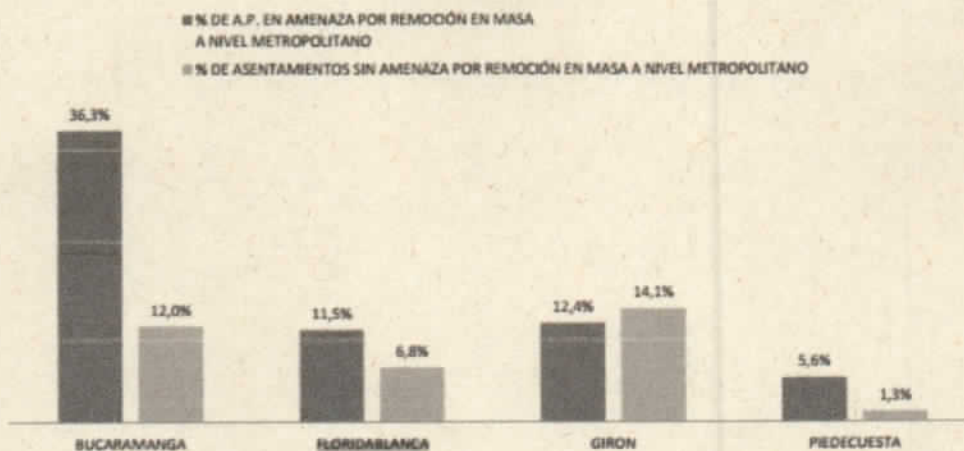


Figura 2. Población y proporciones con respecto a la totalidad de habitantes del Municipio de Floridablanca. Tomado de Observatorio de Precariedad Urbana en el Área Metropolitana de Bucaramanga.

En la Figura 3 y Figura 4, se observan los Diagramas de Barras que representan el porcentaje (%) de Asentamientos y Barrios Precarios con amenaza por remoción en masa a nivel Metropolitano, lo cual representa daños físicos en viviendas y demás elementos expuestos, pérdidas económicas, afectaciones a la población, obstrucción parcial o total de vías de acceso y represamiento de cauces de ríos o quebradas, lo que en la actualidad representa para el Municipio, elevados costos para acomodar a las familias que habitan en mencionadas zonas al momento de que se quiera recuperar el espacio, para brindarles una mejor calidad de vida.

**GUÍA EJECUTIVA PROYECTOS DE INVERSIÓN MUNICIPAL**

**ASENTAMIENTOS PRECARIOS CON PRESENCIA DE AMENAZA POR REMOCIÓN EN MASA EN EL A.M.B.**



*Figura 3. Asentamientos precarios con presencia de amenaza por remoción en masa en el A.M.B. Obtenido de Observatorio de Precariedad Urbana en el Área Metropolitana de Bucaramanga.*

Del 100% de los Asentamientos precarios encontrados en el Área Metropolitana de Bucaramanga, la cual se encuentra conformada por los Municipio de Floridablanca, Piedecuesta, Girón y Bucaramanga, el Municipio de Floridablanca es el tercero con el 11.5% de asentamientos precarios con presencia de amenaza por remoción en masa, lo que representa que del 100% de la población Florideña ubicada en asentamientos precarios, el 62.84% se encuentra ubicada en zonas con amenaza por remoción en masa.

Por otra parte, se encuentran los barrios ubicados en zonas con presencia de amenaza por remoción en masa, en donde el Municipio de Floridablanca es segundo con el 10.6% respecto a Bucaramanga, Girón y Piedecuesta, lo que representa que del 100% de la población que reside en barrios precarios, el 56.68% corresponde a población ubicada barrios precarios con presencia de amenaza por remoción en masa.



**GUÍA EJECUTIVA PROYECTOS DE INVERSIÓN MUNICIPAL**

**BARRIOS PRECARIOS CON PRESENCIA DE AMENAZA POR REMOCIÓN EN MASA**

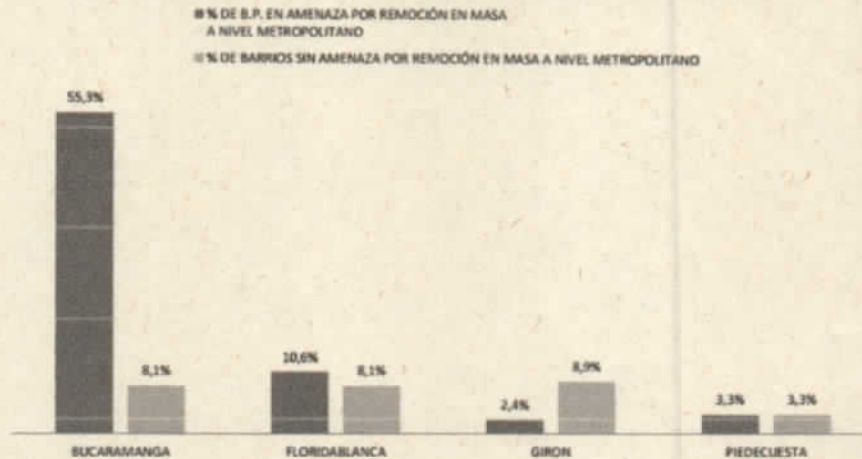
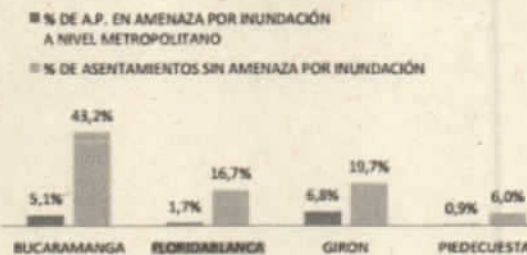


Figura 4. Barrios precarios con presencia de amenaza por remoción en masa en el A.M.B. Obtenido de Observatorio de Precariedad Urbana en el Área Metropolitana de Bucaramanga

**ASENTAMIENTOS PRECARIOS CON PRESENCIA DE AMENAZA POR INUNDACIÓN EN EL A.M.B.**



**BARRIOS PRECARIOS CON PRESENCIA DE AMENAZA POR INUNDACIÓN EN EL A.M.B.**

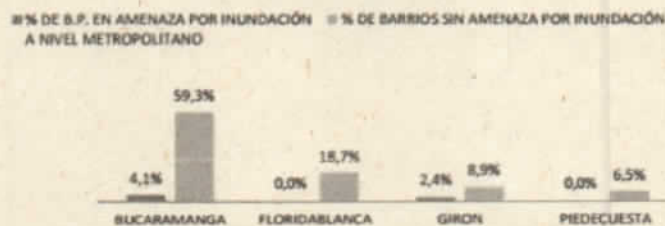


Figura 5. Asentamientos y barrios precarios con presencia de amenaza por inundación en el A.M.B. Obtenido de Observatorio de Precariedad Urbana en el Área Metropolitana de Bucaramanga.

**GUÍA EJECUTIVA PROYECTOS DE INVERSIÓN MUNICIPAL**

Además de los barrios y asentamientos precarios con presencia de Amenaza por remoción en masa, también se encuentran algunos asentamientos precarios con presencia de amenaza por inundación, que aunque la cifra del estudio realizado por el Observatorio de Precariedad Urbana en el Área Metropolitana de Bucaramanga en el año 2005 sea baja, representa riesgo para parte de la población y por ello es igualmente importante que las demás que muestran porcentajes elevados.

En la Figura 5, se observa que del 100% de los asentamientos precarios identificados en el Área Metropolitana de Bucaramanga, el Municipio de Floridablanca se encuentra en tercer lugar con el 1.7% de asentamientos precarios con amenaza de inundación, lo que representa el 9.4% de la población que vive en asentamientos con amenaza de inundación en el Municipio.

Como se ha expuesto anteriormente, los asentamientos y barrios precarios ubicados en el Municipio de Floridablanca, equivalen al 14% de la población total y más de cincuenta por ciento de los mismos, no se encuentran en proceso de legalización, tal y como se muestra en la Figura 6.

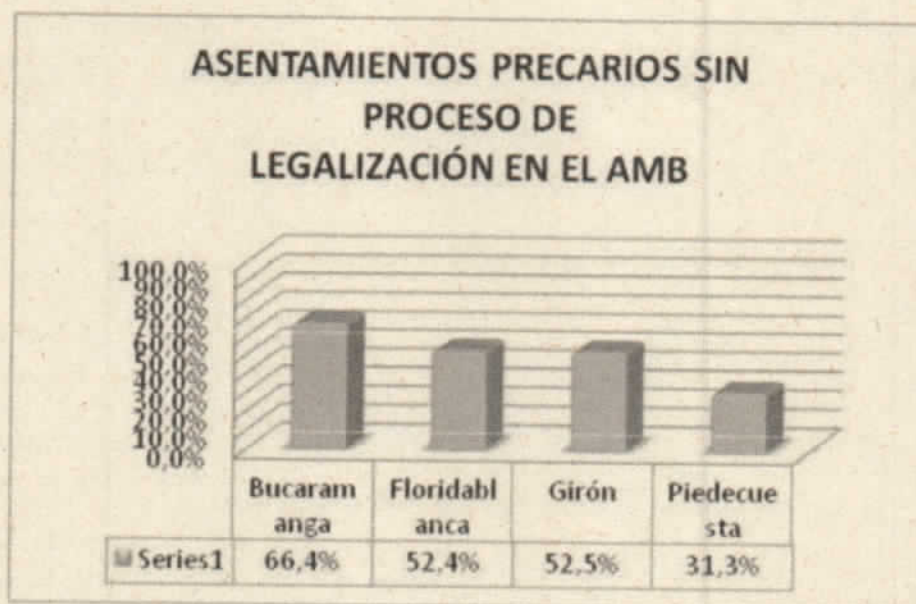


Figura 6. Asentamientos precarios sin proceso de legalización en el A.M.B. Obtenido de Observatorio de Precariedad Urbana en el Área Metropolitana de Bucaramanga.

El 75% de los movimientos hacia sectores de precariedad son por movilidad intra-urbana en un promedio metropolitano, superando ese promedio el Municipio de Floridablanca en un 84.2% como principal receptor, algunas de las consecuencias vistas en el Municipio

#### GUÍA EJECUTIVA PROYECTOS DE INVERSIÓN MUNICIPAL

tomando como punto de partida su desarrollo, son las siguientes:

**Perdidas de zonas de uso público.** En su mayoría los asentamientos y barrios precarios se encuentran ubicados en predios de propiedad municipal destinados a equipamientos comunales y/o en zonas de reserva debido a las grandes pendientes que allí se encuentran o a lo largo de las quebradas que se encuentran en el Municipio de Floridablanca.

**Contaminación visual.** Ya que la realización de estos barrios es sin la planeación adecuada, su construcción y ubicación es en zonas que en su mayoría el Municipio tiene destinado para su crecimiento y/o zonas verdes para el disfrute de las familias Florideñas, lo que ha dado como resultado la alteración del entorno paisajístico de la ciudad.

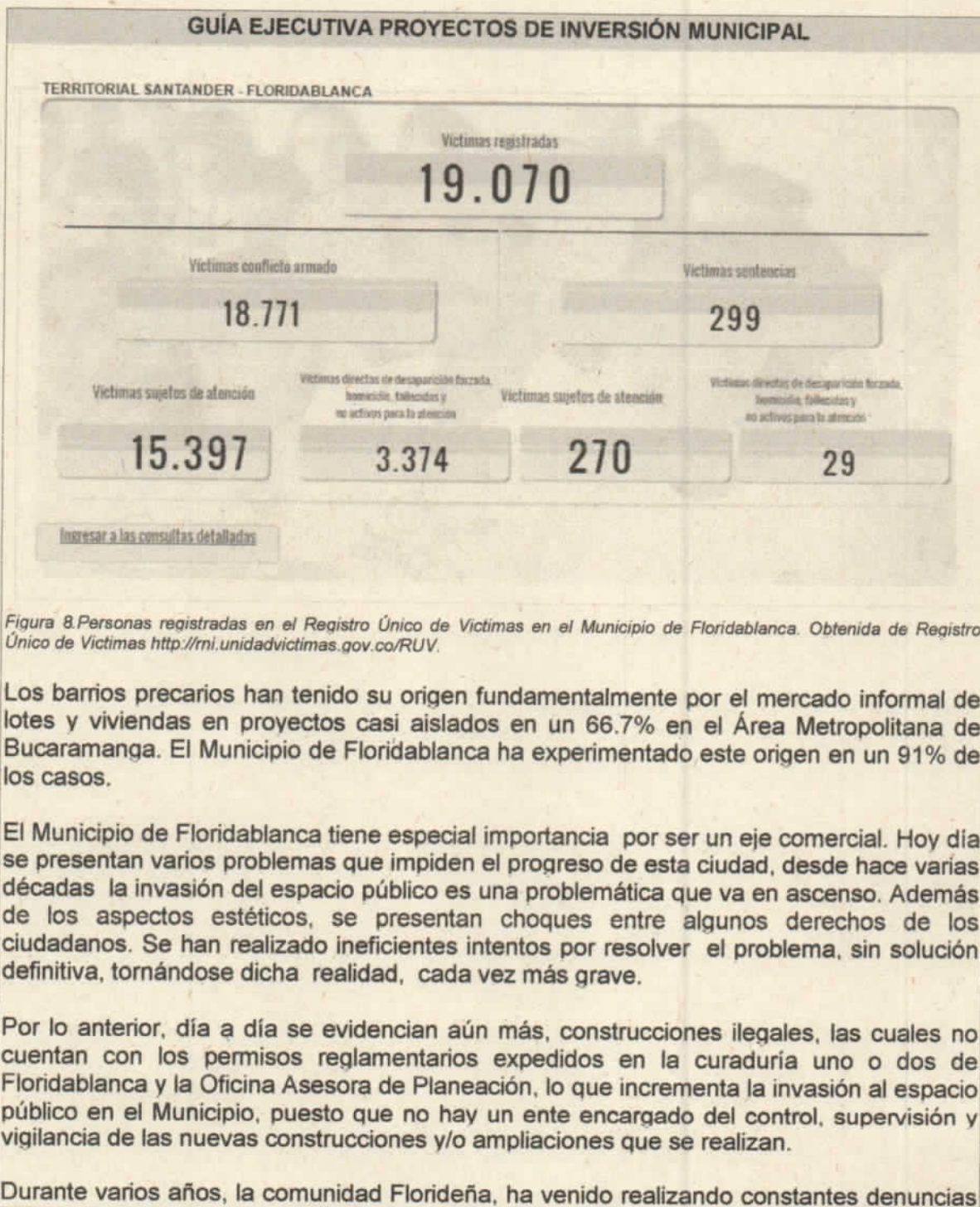
**Contaminación ambiental y auditiva.** Debido a que en los predios de propiedad del Municipio no han sido destinados para la construcción de viviendas, se está generando contaminación visual, ambiental y auditiva en mencionados predios.



*Figura 7. Movilidad Intra-Urbana. Obtenida de Observatorio de Precariedad Urbana en el Área Metropolitana de Bucaramanga.*

La causa principal de traslado al Municipio de Floridablanca ya sea por origen urbano o rural, en un 85% de los casos, se da por situaciones socioeconómicas, fundamentalmente por escasas y por búsqueda de mejores perspectivas y oportunidades de vivienda, trabajo, educación y progreso.

Según datos recolectado por el Registro Único de Víctimas, en el Municipio de Floridablanca hay 19.070 personas registradas, en las que 18.771 manifestaron que son victimizadas por hechos en el marco del conflicto armado en Colombia y 299 son víctimas incluidas en cumplimiento de las sentencia C280 y Auto 119 de 2013 (Figura 8).



### GUÍA EJECUTIVA PROYECTOS DE INVERSIÓN MUNICIPAL

ante la Personería Municipal de Floridablanca, sobre el no cumplimiento del Plan de Ordenamiento Territorial, tal y como se enuncia en comunicado expedido por la Personería Municipal de Floridablanca el 16 de Diciembre de 2014 (Figura 8).

<b>Asunto:</b>	<b>FALLA EN EL CONTROL Y VIGILANCIA A LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCION EXPEDIDAS POR LAS CURADURIAS URBANAS Y AL CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - POT DE FLORIDABLANCA</b>
<b>Para:</b>	<b>ALCALDE MUNICIPAL Dr. CARLOS ROBERTO A. AVILA AGUILAR</b>
<b>De:</b>	<b>PERSONERO MUNICIPAL DE FLORIDABLANCA</b>
<b>Fecha:</b>	<b>16 DE DICIEMBRE DE 2014</b>

#### ANTECEDENTES

La Personería Municipal de Floridablanca, en ejercicio de sus competencias constitucionales y legales; en especial la de hacer cumplir la Constitución, las leyes y los acuerdos municipales; la de vigilar la gestión de la administración municipal y la de ser voceros de los intereses de la comunidad; frente al asunto de la referencia se permite efectuar la siguiente función preventiva; la cual se establece por las reiteradas peticiones y denuncias de los ciudadanos, además de las adelantadas de oficio, sobre la expedición irregular de licencias por parte de las Curadurías Urbanas de Floridablanca, como las construcciones efectuadas sin ajustarse a las licencias, contraviniendo el Plan de Ordenamiento territorial y las normas urbanísticas.

*Figura 9. Falla en control y vigilancia a las licencias de construcción expedidas por las curadurías urbanas y al cumplimiento del POT de Floridablanca. Obtenida de Personería Municipal de Floridablanca 2014.*

Por otra parte, en informe emitido por la Contraloría General de Santander, en el cual "mediante visita de Inspección realizada por el Equipo Técnico de la Contraloría General de Santander, en la semana comprendida entre el 17 y el 21 de Febrero de 2014, se recopiló la información de las diferentes Secretarías de Planeación de los Municipios de Floridablanca, Piedecuesta y Girón, la cual fue complementada con el recorrido de la vía:

Se inició el recorrido partiendo de la Estación de Servicio "El Tiger" ubicada en la autopista Floridablanca Piedecuesta, siendo este el punto de entrada hacia el Anillo Vial de Ruitoque, hasta el sector conocido como La Hormiga. Tal y como se puede apreciar en el registro fotográfico si bien es cierto el ancho de calzada cumple con la Norma de los 7,0m; no se respetó el ancho del andén que en cada uno de sus costados debía ser de 5m como mínimo, encontrando muros de cerramiento prácticamente pegados al borde de la cuneta.

GUÍA EJECUTIVA PROYECTOS DE INVERSIÓN MUNICIPAL



Finaliza el circuito con el tramo comprendido desde la entrada secundaria de Ruitoque Country, para descender nuevamente por la zona de vuelo en parapente hasta la Estación de Servicio "El Tiger".

GUÍA EJECUTIVA PROYECTOS DE INVERSIÓN MUNICIPAL



Al igual que en los casos anteriores, en las construcciones existentes no se respetó el ancho del andén de 5,0m; de igual forma se encontraron dos vallas de solicitud de Licencia de Construcción tramitadas ante las Curadurías Urbanas de Floridablanca, Entidades que no dieron respuesta a la solicitud de información realizada por el Ente de Control." (Santander, 2014)

De lo anterior, se hacen evidentes las ausencias legales para la protección de espacio público, que aunque el Municipio de Floridablanca no fue el notificado por la Contraloría el 16 de Mayo de 2014, algunas de las observaciones fueron realizadas a vías municipales y en cercanías de predios del Municipio de Floridablanca. En la actualidad, el incumplimiento de las normas por parte de los constructores y urbanizadores ha incrementado notablemente, lo que al final, genera pérdidas de espacio público para la comunidad Florideña la cual disfrutara de los mismos.

## GUÍA EJECUTIVA PROYECTOS DE INVERSIÓN MUNICIPAL

### Descripción del Problema:

En el Municipio de Floridablanca se estima que existen alrededor de 600 predios que son de su propiedad, los cuales en diversas ocasiones han sido invadidos por asentamientos urbanos ilegales, los cuales al momento de su recuperación, generan altos sobrecostos al Municipio. Muchos de estos asentamientos se originan en áreas de cesión, las cuales son localizadas con una marcada dispersión territorial unas de otras, creando espacios oportunos para la apropiación ilegal de este tipo de predios de propiedad municipal.

### Magnitud:

Crecimiento de los índices de ocupación y/o invasión a los predios de propiedad del Municipio de Floridablanca.

- a. **Descripción de Causas y Efectos Directos e Indirectos.** (Mínimo dos por cada una) (MGA - Formato ID-01).

#### Causas Directas

1. Elevados índices de ocupación y/o invasión a los predios del municipio de Floridablanca, Santander.

#### Causas Indirectas

1. Crecimiento acelerado del desplazamiento urbano.
2. Desarrollo no planeado de la ciudad.
3. Incumplimiento de las normas legales vigentes constructivas e inmobiliarias.

#### Efectos Directo

1. Contaminación visual, ambiental y auditiva.
2. Falta de normas que regulen la recuperación del espacio público e inmobiliario.

#### Efectos Indirectos

1. Incremento de construcciones que no se ajustan a las normas urbanas.
2. Disminución de la calidad de vida urbana.

- 2.1. **Localización Geográfica y Caracterización Demográfica de la Zona donde se ubica Problema o Necesidad en forma Directa** (MGA - Formato ID-02).

**Zona centro oriente**  
**Departamento de Santander**  
**Municipio de Floridablanca**



**GUÍA EJECUTIVA PROYECTOS DE INVERSIÓN MUNICIPAL**

**2.2. Caracterización del Uso del Suelo de la Zona Afectada por el Problema o Necesidad en forma Directa** (MGA - Formato ID-04). Aplica sólo para los proyectos que involucran el uso del suelo en su ejecución.

**No Aplica**

**3. Descripción General del Proyecto:** Haga una clara descripción de los objetivos del proyecto, describa su justificación y antecedentes, la población objetivo, área de ejecución entre otros.

**3.1. Definición de Objetivos y Metas (General y Específicos).**

**OBJETIVO:**

Crear e implementar un conjunto de estrategias que contribuyan a disminuir los índices de ocupación y/o invasión a los predios del municipio de Floridablanca, Santander, durante el periodo comprendido entre los años 2017 y 2019.

**OBJETIVO ESPECIFICOS:**

1. Conocer en un 80% la lista de predios e inmuebles de propiedad del municipio de Floridablanca.
2. Realizar la Implementación y seguimiento a la política pública que permita y facilite el proceso de recuperación de las áreas de cesión en el municipio de Floridablanca.
3. Creación de un compendio en el cual se establezca el procedimiento para la administración inmobiliaria del Banco Inmobiliario de Floridablanca.

**META:**

Disminuir índices de ocupación y/o invasión a los predios del municipio de Floridablanca, Santander.

**3.2. Justificación y Antecedentes del Proyecto.**

En las ciudades el espacio público es lo que genera su identidad y forma, generando espacios para aprovechamiento de la cultura, el patrimonio y la naturaleza. Los gobiernos a través de los años, se han preocupado por fomentar políticas y normas que logren que

#### GUÍA EJECUTIVA PROYECTOS DE INVERSIÓN MUNICIPAL

estos espacios propios de cada ciudad, estén protegidos de las invasiones llevadas a cabo por sus habitantes, las cuales generan el deterioro de la calidad de vida, pérdida de las zonas de uso público, desorden territorial y deterioro ambiental.

En los últimos años, los conflictos por espacios propios de las ciudades destinados a uso público, se han generado por el crecimiento acelerado y desordenado del desplazamiento urbano, que no se ajusta a su plan de desarrollo, fomentando así un incremento de asentamientos precarios que conllevan a la inseguridad y a la disminución de calidad de vida de sus habitantes. Si bien, los gobiernos se han encargado de fortalecer las normas pertinentes para evitar este tipo de situaciones que afectan directamente al desarrollo de la ciudad, en donde aún existen vacíos y falta de implementación de la normatividad existente para la recuperación y protección de los predios municipales.

El Banco Inmobiliario de Floridablanca se encarga de desarrollar las políticas de vivienda de interés social y la administración de los predios públicos garantizando el aprovechamiento de los mismos, así como el control de la actividad inmobiliaria, por ende, es de su competencia velar para que los predios municipales y bienes fiscales se encuentren salvaguardados de invasiones por terceros.

El control predial del municipio está a cargo del Banco Inmobiliario de Floridablanca, el cual tiene a su cargo la administración de los arriendos de algunos de los bienes de propiedad municipal además de velar por la inspección, control y vigilancia a las personas naturales o jurídicas que se dedican a desarrollar actividades comerciales de arrendamiento de vivienda urbana que la ley 820 de 2003 le otorga a los municipios. Dado que debe existir un procedimiento adecuado que garantice el control total de esta actividad inmobiliaria, se hace necesaria la creación y elaboración de un manual que especifique y regule dicho control por parte del BIF.

Se estima que existen alrededor de 600 predios de propiedad del municipio de Floridablanca, en donde algunos de ellos han sido invadidos por asentamientos urbanos ilegales, que al momento de su recuperación generan sobrecostos al Municipio. Muchos de estos asentamientos se originan en áreas de cesión, ya que se generan proyectos de vivienda en forma de conjuntos, que se localizan a grandes distancias unos de otros, creando espacios oportunos para la apropiación de los predios municipales.

Otra causa que genera la apropiación del espacio público, es que hoy en día, el Municipio no cuenta con una base actualizada del inventario de su sistema de espacio público e inmuebles, lo que genera que sus habitantes se apropien de los predios durante largos periodos de tiempo sin que las autoridades municipales competentes tengan conocimiento de ello, por lo cual, en el momento que el municipio comienza a tener pleno conocimiento de la situación de invasión, la recuperación de estos predios ocasiona un desgaste a nivel administrativo y financiero para el mismo.

## GUÍA EJECUTIVA PROYECTOS DE INVERSIÓN MUNICIPAL

Puesto que el Municipio de Floridablanca debe garantizar el cumplimiento de la normatividad existente y crear las políticas públicas necesarias para la protección de este tipo de espacio público, es necesario crear un proyecto por parte del Banco Inmobiliario de Floridablanca que garantice la formulación e implementación de estrategias que contribuyan a la recuperación y aprovechamiento del espacio público del municipio de Floridablanca, Santander.

### 3.3. Descripción Población Objetivo del Proyecto (MGA - Formato ID-07).

La población objetivo que se analizará en este proyecto, son todos los habitantes del municipio de Floridablanca: estos son un total de **266.049** habitantes pertenecientes a la población objetivo.

*La información de la población objeto, fue obtenida del último Censo Nacional a nivel general en el año 2005, realizado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE*

### 3.4. Identificación Zona donde se ubica la Población Objetivo (MGA - Formato ID-08).

**Zona centro oriente**

**Departamento de Santander**

**Municipio de Floridablanca**

### 3.5. Definición y Descripción Breve de las Alternativas de Solución. (Se recomienda el análisis de mínimo dos alternativas. Si sólo se trabaja con una de ellas, justifique por qué la decisión)

Para el proyecto "FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE ESTRATEGIAS QUE CONTRIBUYAN A LA RECUPERACIÓN Y APROVECHAMIENTO DEL ESPACIO PUBLICO DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA, SANTANDER, PARA LA VIGENCIA 2017 - 2019.", se plantean las siguientes actividades como alternativas de solución, las cuales se encuentran especificadas para cada uno de los componentes a mejorar.

**Componente 1:** Conocer en un 80% la lista de predios e inmuebles de propiedad del municipio.

1. Alimentación de la base de cartográfica de los predios de propiedad del municipio de Floridablanca.
2. Supervisión a reconocimiento predial.

**GUÍA EJECUTIVA PROYECTOS DE INVERSIÓN MUNICIPAL**

3. Visitas técnicas a predios de propiedad del municipio de Floridablanca.
4. Levantamiento topográfico a predios de propiedad del municipio de Floridablanca.
5. Manejo de documentación.
6. Avalúos de inmuebles del municipio de Floridablanca

**Componente 2:** Crear e implementar en el municipio de Floridablanca, una política pública que permita y facilite el proceso de recuperación de las áreas de cesión.

1. Supervisión de Obras.
2. Asesoría jurídica para la recuperación de las áreas de cesión.
3. Implementación y seguimiento de la política pública de recuperación de áreas de cesión.

**Componente 3:** Creación de un compendio en el que se establezca el procedimiento para la administración inmobiliaria del Banco Inmobiliario de Floridablanca.

1. Realizar un diagnóstico del estado actual de la administración inmobiliaria del BIF.
2. Elaboración del manual de administración inmobiliaria del BIF.
3. Seguimiento de la implementación del manual de administración inmobiliaria del BIF.
4. Control, inspección y vigilancia de la administración inmobiliaria del BIF.

**4. Desarrollo de las Alternativas de Solución** (Aplica para cada una de las alternativas definidas en el numeral anterior)

**4.1. Marco Legal.** Identifique la normatividad vigente (normas urbana, ambiental, laboral y protección social, registros, tributaria, protección intelectual y ambiental) que regula y soporta el proyecto, y especifique de qué forma lo afecta. (MGA - Formato PE-01).

**4.2. Análisis del Entorno.**

**4.2.1. Del Bien y/o Servicio.** Explique brevemente las características del Bien y/o Servicio.

**GUÍA EJECUTIVA PROYECTOS DE INVERSIÓN MUNICIPAL**

Nombre del Bien / Servicio (Beneficio)	Unidad de Media	Descripción del bien y servicio	Serie Historia		
			Año Inicial	Año Final	Ultimo año Proyectado
Índice de ocupación y/o invasión a los predios del municipio de Floridablanca, Santander.	Porcentaje	Creación de estrategias que contribuyan a la recuperación de los predios del municipio de Floridablanca, Santander, para la vigencia 2017 - 2019	2017	2019	2019

**4.2.2. Magnitud de la Necesidad.** Especifique las cantidades demandadas del bien o servicio y la oferta actual del mismo.

**Meta 98:** Formular e implementar la política pública de recuperación de áreas de cesión.

Las áreas de cesión, surgen de la obligación que tiene todo constructor de ceder de forma gratuita a los entes municipales una parte de su terreno, para parques, calles, vías de acceso y zonas verdes como contraprestación al permiso que le otorgan las autoridades competentes para urbanizar o edificar, como se estipula en la ley 388 de 1997.

Dado que actualmente no existe una normatividad o política que permita la recuperación de este tipo de áreas de cesión, reduciendo los procesos administrativos, voluntarios y judiciales pertinentes, se hace necesario la implementación de una política pública de recuperación de las mismas, que permita evitar procesos extensos que producen desgastes administrativos y sobrecostos financieros a la administración Municipal.

**Meta 99:** Elaborar un manual de administración inmobiliaria del BIF.

El Banco inmobiliario de Floridablanca, es el encargado de regular el ejercicio de la actividad inmobiliaria del municipio; para cumplir con este objetivo se hace necesario reglamentar sus funciones, establecer mecanismos de control, matrículas y escalas de sanciones a que se refiere la ley 820 de 2003, cumpliendo así con las funciones que

#### GUÍA EJECUTIVA PROYECTOS DE INVERSIÓN MUNICIPAL

involucren al BIF y que estén establecidas en dicha disposición. Para esto se hace necesario la reglamentación de los procesos de administración inmobiliaria en el BIF, que garanticen la correcta ejecución de los procesos de control, inspección y vigilancia que se llevarán a cabo.

**Meta 100:** Actualizar hasta un 80% el inventario general del sistema de espacio público y muebles fiscales del área urbana del municipio.

La administración municipal, no cuenta con un inventario actualizado que se pueda utilizar como soporte para demostrar la propiedad pública que constituye el espacio público. Así mismo, la falta de documentos que permitan demostrar la propiedad pública de ciertos territorios y predios por desconocimiento de la existencia de estos, dificulta el proceso de inversión en predios públicos y retrasa las acciones que se puedan llevar a cabo para su recuperación, por ende, la actualización del inventario del sistema de espacio público e inmuebles municipales se hace necesaria.

**4.3. Descripción de las Actividades a Desarrollar.** Identifique y Describa en forma clara, todas las actividades y procedimientos requeridos para desarrollar el proyecto planteado.

##### Componente 1.

Conocer en un 80% la lista de predios y muebles fiscales del municipio.

1. Alimentación de la base cartográfica de los predios de propiedad del municipio de Floridablanca.

Esta actividad, consiste en retroalimentar a medida que sea necesario, el archivo existente en el Banco Inmobiliario de Floridablanca en el cual se tienen registrados los predios del municipio, cada vez que se ejecuten cambios u obras en ellos o se adquieran nuevos predios, con el fin de actualizar la base existente la cual se viene manejando con el software ArcGIS ArcMAP.

2. Supervisión a reconocimiento predial.

Esta actividad va enfocada a verificar la información, supervisar los trabajos que genere el inventario de bienes y certificar la veracidad de la información entregada.

3. Visitas técnicas a predios de propiedad del municipio de Floridablanca.

Efectuar visitas técnicas a los predios de propiedad municipal, con el fin de realizar inspección ocular al terreno, verificando los linderos, estado de la infraestructura u ocupación de terceros a los mismos.

4. Levantamiento topográfico a predios de propiedad del municipio de Floridablanca.

## GUÍA EJECUTIVA PROYECTOS DE INVERSIÓN MUNICIPAL

Efectuar levantamiento topográfico a los predios del municipio, para realizar una actualización de las distancias, medidas y características del terreno mediante el levantamiento planímetro del mismo, con el fin de mejorar la base de datos que reposa en el Banco Inmobiliario de Floridablanca referente a los predios de propiedad municipal.

### 5. Manejo de documentación.

Realizar una recopilación de escrituras, folios de matrícula y en general, toda la información que se requiera para la ejecución de este componente con el fin de ayudar al desarrollo de las actividades del personal profesional en la parte documental.

### 6. Avalúos de inmuebles del municipio de Floridablanca.

Realizar avalúos a los inmuebles fiscales del municipio con el fin de obtener información actualizada del valor de los mismos referente a valorización de la propiedad de acuerdo a criterios que incluyen estado, ubicación, uso del suelo, etc., que sirven para generar una contribución o impuesto territorial que determina su valor neto con posibilidades a futuro de aumentar, o mantener, su valor.

## Componente 2.

Crear e implementar en el municipio de Floridablanca, una política pública que permita y facilite el proceso de recuperación de las áreas de cesión.

### 1. Supervisión de Obras.

Supervisar las obras derivadas de los procesos que se lleven a cabo para la recuperación de áreas de cesión, cerramientos a predios municipales, movimientos de tierra, etc.

### 2. Asesoría jurídica para la recuperación de las áreas de cesión.

Asesorar al BIF en todos los procesos jurídicos a los que conlleve la recuperación de los predios municipales.

### 3. Implementación y seguimiento de la política pública de recuperación de áreas de cesión.

Realizar actividades que ayuden al cumplimiento de la política de recuperación de áreas de cesión, en el cual el profesional en ciencias humanas deberá hacer el acompañamiento a las familias ocupantes de los bienes públicos y el profesional

**GUÍA EJECUTIVA PROYECTOS DE INVERSIÓN MUNICIPAL**

en arquitectura, deberá diseñar e implementar obras urbanísticas en los espacios recuperados para el desarrollo del municipio de Floridablanca.

**Componente 3.**

Creación de un compendio en el que se establezca el procedimiento para la administración inmobiliaria del Banco Inmobiliario de Floridablanca.

1. Realizar un diagnóstico del estado actual de la administración inmobiliaria del BIF.
2. Elaboración del manual de administración inmobiliaria del BIF.

Se llevara a cabo una etapa investigativa y/o diagnostica para conocer la documentación existente en cuanto al manual inmobiliario, paso seguido se entrara en etapa de análisis y elaboración del manual y reglamentación para la administración inmobiliaria la cual estará a cargo del BIF.

3. Seguimiento de la implementación del manual de administración inmobiliaria del BIF.

Velar por el cumplimiento del procedimiento de dicho manual para mejorar el posicionamiento del Banco Inmobiliario de Floridablanca como ente de control inmobiliario del municipio.

4. Control, inspección y vigilancia de la administración inmobiliaria del BIF.

Ejercer la inspección, control y vigilancia de las personas naturales o jurídicas que se dedican a desarrollar actividades comerciales de arrendamiento de vivienda urbana que la ley 820 de 2003 le otorga a los municipios.

**a. Análisis Financiero**

**i. Presupuesto del Proyecto.**

PRESUPUESTO TRIENIO										
Mota	Actividad	Componente de gasto	Profesión	Cantidad	Unidad	Tiempo (meses o Por año)	V. Unitario	2017	2018	2019
1. Actualizar hasta un 80% el inventario	1. Alimentación de la base de cartográfico	Servicios Profesionales	Profesional en el área de informática	1	Unidad	10	\$3.600.000.00	\$36.000.000.00	\$36.000.000.00	\$36.000.000.00



**GUÍA EJECUTIVA PROYECTOS DE INVERSIÓN MUNICIPAL**

general del sistema de espacio público y muebles fiscales del área urbana del municipio	a de los predios de propiedad del municipio de Floridablanca.	Equipos	Equipo de Computación de acuerdo a especificaciones del estudio técnico.	1	Unidad	NA	\$7.176.856.00	\$7.176.856.00	NA	NA
			MONITOR 32" Professional Display Port,HDMI & VGA Ports, Adjustable Stand, 3 Year Advance Replacement Service	1	Unidad	NA	\$2.922.192.00	\$2.922.192.00	NA	NA
			DRON, PHANTOM 4, MARCA DJI.	1	Unidad	NA	\$9.686.124.00	\$9.686.124.00	NA	NA
2. Supervisión a reconocimiento predial.	Contrato	Contrato para elaboración de 100 vallas de identificación predial	1	Unidad	NA	\$57.477.000.00	\$57.477.000.00	\$57.477.000.00	\$57.477.000.00	
		Servicios Profesionales	Profesional en las áreas de Ingeniería.	1	Unidad	10	\$3.600.000.00	\$36.000.000.00	\$36.000.000.00	\$36.000.000.00
3. Visitas técnicas a predios de propiedad del municipio de Floridablanca.	Servicios Profesionales	Profesional en las áreas de Ingeniería.	1	Unidad	10	\$3.600.000.00	\$36.000.000.00	\$36.000.000.00	\$36.000.000.00	
4. Levantamiento topográfico a predios de propiedad del municipio de Floridablanca.	Equipos	Servicios Profesionales	Topógrafo	1	Unidad	10	\$3.600.000.00	\$36.000.000.00	\$36.000.000.00	\$36.000.000.00
		ESTACION TOTAL ES 102 2" / 1" MARCA TOPCON	1	Unidad	NA	\$45.558.552.00	\$45.558.552.00	NA	NA	
		GPS GARMIN MAP 64S O 62S	1	Unidad	NA	\$1.807.564.00	\$1.807.564.00	NA	NA	
5. Manejo de documentación.	Servicios Técnicos	Técnico de apoyo.	1	Unidad	10	\$2.000.000.00	\$20.000.000.00	\$20.000.000.00	\$20.000.000.00	
6. Avalúos de inmuebles del municipio de Floridablanca.	Contratos	Contrato avalúos	1	GL	NA	\$70.000.000.00	\$70.000.000.00	\$70.000.000.00	\$70.000.000.00	

**GUÍA EJECUTIVA PROYECTOS DE INVERSIÓN MUNICIPAL**

Subtotal Meta 1								\$305,628,288.00	\$291,477,000.00	\$291,477,000.00
2. Formular e implementar la política pública de recuperación de áreas de cesión.	1. Supervisión de obras.	Servicios profesionales	Ing. Civil	2	Unidad	10	\$3,600,000.00	\$72,000,000.00	\$72,000,000.00	\$72,000,000.00
	2. Asesoría jurídica para la recuperación de las áreas de cesión	Servicios profesionales	Profesionales en el área jurídica	1	Unidad	10	\$3,600,000.00	\$36,000,000.00	\$36,000,000.00	\$36,000,000.00
	3. Implementación y seguimiento de la política pública de recuperación de áreas de cesión.	Servicios profesionales	Profesionales en las áreas sociales y humanas	1	Unidad	10	\$3,600,000.00	\$36,000,000.00	\$36,000,000.00	\$36,000,000.00
			Arquitecto	1	Unidad	10	\$3,600,000.00	\$36,000,000.00	\$36,000,000.00	\$36,000,000.00
	Servicios técnicos	Técnicos De apoyo en cualquier área	2	Unidad	10	\$2,000,000.00	\$40,000,000.00	\$40,000,000.00	\$40,000,000.00	
Subtotal Meta 2								\$233,000,000.00	\$220,000,000.00	\$220,000,000.00
3. Elaborar un manual de administración inmobiliaria del BIF	1. Realizar un Diagnóstico del estado actual de la administración inmobiliaria del BIF.	Profesionales especializados	Profesional especializado en planeación urbana o a fines	2	Unidad	10	\$4,000,000.00	\$80,000,000.00	\$80,000,000.00	\$80,000,000.00
	2. Elaboración del manual de administración inmobiliaria del BIF.	Servicios Profesionales	Profesionales en el área jurídica	1	Unidad	5	\$3,600,000.00	\$18,000,000.00	NA	NA
	3. Seguimiento de la implementación del manual de administración inmobiliaria del BIF.	Servicios Profesionales	Profesionales en el área jurídica	1	Unidad	10	\$3,600,000.00	\$36,000,000.00	\$36,000,000.00	\$36,000,000.00
			Ing. Civil	1	Unidad	10	\$3,600,000.00	\$36,000,000.00	\$36,000,000.00	\$36,000,000.00
4. Control, inspección y vigilancia de la administración inmobiliaria del BIF.	Servicios técnicos	Ing. Civil o Arquitecto	1	Unidad	10	\$2,000,000.00	\$20,000,000.00	\$20,000,000.00	\$20,000,000.00	
Subtotal Meta 3								\$190,000,000.00	\$172,000,000.00	\$172,000,000.00
SUBTOTAL								\$768,628,288.00	\$683,477,000.00	\$683,477,000.00
COSTO TOTAL PROYECTO TRIENIO								\$2,136,582,288.00		

- **Componente/Actividad:** Se debe hacer una descripción clara y coherente de las acciones o actividades que se requieren para el desarrollo del proyecto,
- **Unidad:** Indica el parámetro de medición del Componente/Actividad enunciado (Ej. Personas, Número, Kilómetros, Hectáreas, Días, Horas, otros)
- **Cantidad:** Representación numérica de la Unidad definida para el componente/actividad
- **Valor Unitario:** Costo por unidad definido para el componente/actividad

**GUÍA EJECUTIVA PROYECTOS DE INVERSIÓN MUNICIPAL**

- **Valor Parcial:** Resultado de multiplicar las cantidades por el valor unitario.
- **Tiempo:** Para aquellos casos donde el componente/actividad requiera especificar la intensidad por varios periodos de tiempo (Días, Semanas, Meses, Año, otro), incluir el número de periodos.
- **Valor Total:** Resultado de multiplicar el tiempo por el valor total.

ii. **Cronograma de Ejecución del Proyecto.**

	AÑO 0 (2016)	AÑO 1 (2017) 10 MESES	AÑO 2 (2018) 10 MESES	AÑO 3 (2019) 10 MESES
FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE ESTRATEGIAS QUE CONTRIBUYAN A LA RECUPERACIÓN DE LOS PREDIOS DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA, SANTANDER, PARA LA VIGENCIA 2017 - 2019	0,00	768.628.288,00	683.477.000,00	683.477.000,00

Incluya el número de meses que dure la ejecución del proyecto.

- iii. **Fuentes de Financiación.** Especifique las entidades financiadoras del proyecto, el tipo de aportes a realizar y los montos totales de dichos aportes.

Municipio de Floridablanca

- b. **Identificación de Beneficios.** Defina, describa y cuantifique los beneficios generados con el proyecto, así como el número de beneficiarios del mismo, para cada año del horizonte de evaluación.

	AÑO 0 (2016)	AÑO 1 (2017)	AÑO 2 (2018)	AÑO 3 (2019)
INGRESOS Y BENEFICIOS	0,00	0,00	1.330.245.000,00	931.171.500,00

Se calculan los beneficios a partir del posible ahorro que tendrán los habitantes del municipio de Floridablanca, Santander.



**FICHA EBI**

## Datos básicos

### 01 - Datos básicos del proyecto

Nombre

Formulación e implementación de estrategias que contribuyan a la recuperacion y aprovechamiento del espacio publico en Floridablanca

Tipo

Código BPIN

2017682760003

Sector

Vivienda, ciudad y territorio

Es Proyecto Tipo: No

## Contribución a la política pública

### 01 - Contribución al Plan Nacional de Desarrollo

Plan

(2014-2018) Todos por un nuevo país

Estrategia Transversal

1054 - Movilidad social

Objetivo

10544 - Impulsar la planificación actuación coherente y articulada de los sectores de vivienda, agua potable y saneamiento básico, bajo el concepto de "Ciudades Amables y Sostenibles para la Equidad", en complemento con las acciones estratégicas de movilidad urbana

Programa

4002 - Ordenamiento territorial y desarrollo urbano

### 02 - Plan de Desarrollo Departamental o Sectorial

Plan de Desarrollo Departamental o Sectorial

Santander nos Une 2016-2019

Estrategia del Plan de Desarrollo Departamental o Sectorial

NO APLICA

Programa del Plan Desarrollo Departamental o Sectorial

NO APLICA

### 03 - Plan de Desarrollo Distrital o Municipal

Plan de Desarrollo Distrital o Municipal

Floridablanca ahora puedes más 2016-2019

Estrategia del Plan de Desarrollo Distrital o Municipal

AMBIENTE CONSTRUIDO: LA BASE FÍSICA DE NUESTRO DESARROLLO INCLUSIVO Y EQUITATIVO.

Programa del Plan desarrollo Distrital o Municipal

EQUIPAMIENTOS SOCIALES E INSTITUCIONALES

## Identificación y descripción del problema

### Problema central

Elevados índices de ocupación y/o invasión a los predios del municipio de Floridablanca, Santander.

### Descripción de la situación existente con respecto al problema

En el Municipio de Floridablanca se estima que existen alrededor de 600 predios que son de su propiedad, los cuales en diversas ocasiones han sido invadidos por asentamientos urbanos ilegales, los cuales al momento de su recuperación, generan altos sobrecostos al Municipio. Muchos de estos asentamientos se originan en áreas de cesión, las cuales son localizadas con una marcada dispersión territorial unas de otras, creando espacios oportunos para la apropiación ilegal de este tipo de predios de propiedad municipal.

### Magnitud actual del problema – indicadores de referencia

Crecimiento de los índices de ocupación y/o invasión a los predios del municipio de Floridablanca, Santander

**01 - Causas que generan el problema**

Causas directas	Causas indirectas
1. Elevados índices de ocupación y/o invasión a los predios del municipio de Floridablanca, Santander.	1.9 Vacíos legales para la protección de Espacio público.  1.8 Incumplimiento de normas de los constructores y urbanizadores  1.7 Alteración del entorno paisajístico de la ciudad.  1.6 Pérdidas de zonas de uso público.  1.5 Incremento en los índices de Pobreza  1.4 Aumento de invasiones a predios municipales  1.3 Incumplimiento de las normas legales vigentes constructivas e inmobiliarias  1.2 Desarrollo no planeado de la ciudad  1.1 Crecimiento acelerado del desplazamiento urbano.

**02 - Efectos generados por el problema**

Efectos directos	Efectos indirectos
1. Contaminación visual, ambiental y auditiva.  2. Falta de normas que regulen la recuperación de espacio público e inmobiliario.	1.1 Disminución de la calidad de vida urbana.  2.1 Incremento de construcciones que no se ajustan a las normas urbanas.



## Identificación y análisis de participantes

### 01 - Identificación de los participantes

Participante	Contribución o Gestión
<b>Actor:</b> Municipal <b>Entidad:</b> Floridablanca - Santander <b>Posición:</b> Cooperante <b>Intereses o Expectativas:</b> Buscar el desarrollo de los habitantes del municipio de Floridablanca, Santander.	Inversión en recursos económicos
<b>Actor:</b> Otro <b>Entidad:</b> Banco Inmobiliario de Floridablanca <b>Posición:</b> Cooperante <b>Intereses o Expectativas:</b> Cumplir con las metas del plan de desarrollo de la actual administración	Recurso Humano
<b>Actor:</b> Otro <b>Entidad:</b> Habitantes de Floridablanca <b>Posición:</b> Beneficiario <b>Intereses o Expectativas:</b> Suplir las necesidades que el presente proyecto pretende satisfacer.	Facilitar del proceso que permita garantizar la recuperación del espacio público.

### 02 - Análisis de los participantes

Todos trabajarán en coordinación para cumplir las metas y los objetivos del proyecto.

### Población afectada y objetivo

#### 01 - Población afectada por el problema

Tipo de población

Personas

Número

266.049

Fuente de la información

Plan de Desarrollo: Floridablanca Ahora puedes más 2016-2019

Localización

Ubicación general	Localización específica
Región: Centro Oriente	
Departamento: Santander	
Municipio: Floridablanca	
Centro poblado:	
Resguardo:	

#### 02 - Población objetivo de la intervención

Tipo de población

Personas

Número

266.049

Fuente de la información

Plan de Desarrollo: Floridablanca Ahora puedes más 2016-2019

Localización

Ubicación general	Localización específica	Nombre del consejo comunitario
Región: Centro Oriente		
Departamento: Santander		
Municipio: Floridablanca		
Centro poblado:		
Resguardo:		

## 5. Objetivos específicos

### 01 - Objetivo general e indicadores de seguimiento

#### Problema central

Elevados índices de ocupación y/o invasión a los predios del municipio de Floridablanca, Santander.

#### Objetivo general – Propósito

Crear e implementar un conjunto de estrategias que contribuyan a disminuir los índices de ocupación y/o invasión a los predios del municipio de Floridablanca, Santander, durante el periodo comprendido entre los años 2017 y 2019.

#### Indicadores para medir el objetivo general

Indicador objetivo	Descripción	Fuente de verificación
Índice de ocupación y/o invasión a los predios del municipio de Floridablanca, Santander.	<p><b>Medido a través de:</b> Porcentaje</p> <p><b>Meta:</b> 100</p> <p><b>Tipo de fuente:</b> Informe</p>	Banco Inmobiliario de Floridablanca.

## 02 - Relaciones entre las causas y objetivos

Causa relacionada	Objetivos específicos
<b>Causa directa 1</b> Elevados índices de ocupación y/o invasión a los predios del municipio de Floridablanca, Santander.	Crear e implementar un conjunto de estrategias que contribuyan a disminuir los índices de ocupación y/o invasión a los predios del municipio de Floridablanca, Santander, durante el periodo comprendido entre los años 2017 y 2019.
<b>Causa indirecta 1.1</b> Crecimiento acelerado del desplazamiento urbano.	Reducir el crecimiento acelerado del desplazamiento urbano.
<b>Causa indirecta 1.2</b> Desarrollo no planeado de la ciudad	Optimizar la planeación de la ciudad
<b>Causa indirecta 1.3</b> Incumplimiento de las normas legales vigentes constructivas e inmobiliarias	Exigir el cumplimiento de las normas legales vigentes
<b>Causa indirecta 1.4</b> Aumento de invasiones a predios municipales	Disminución de asentamientos precarios.
<b>Causa indirecta 1.5</b> Incremento en los índices de Pobreza	Aminorar los índices de Pobreza
<b>Causa indirecta 1.6</b> Pérdidas de zonas de uso público.	Recuperación de zonas de uso público.
<b>Causa indirecta 1.7</b> Alteración del entorno paisajístico de la ciudad.	Mejoramiento del entorno paisajístico de la ciudad.
<b>Causa indirecta 1.8</b> Incumplimiento de normas de los constructores y urbanizadores	Velar por el cumplimiento generalizado de los constructores y urbanizadores
<b>Causa indirecta 1.9</b> Vacíos legales para la protección de Espacio público.	Reducir los vacíos legales para la protección de espacio público.

## Alternativas de la solución

### 01 - Alternativas de la solución

Nombre de la alternativa	Se evaluará con esta herramienta	Estado
Formulación e implementación de estrategias que contribuyan a la recuperación y aprovechamiento del espacio público del municipio de Floridablanca, Santander, para la vigencia 2017 - 2019	Si	Completo

#### Evaluaciones a realizar

Rentabilidad:	Si
Costo - Eficiencia y Costo mínimo:	Si
Evaluación multicriterio:	No



**Alternativa 1. Formulación e implementación de estrategias que contribuyan a la recuperación y aprovechamiento del espacio público del municipio de Floridablanca, Santander, para la vigencia 2017 - 2019**
**Estudio de necesidades**
**01 - Bien o servicio**
**Bien o servicio**

Estrategias que contribuyan a la recuperación de los predios del municipio de Floridablanca, Santander,

**Medido a través de**

Unidad

**Descripción**

Creación de estrategias que contribuyan a la recuperación de los predios del municipio de Floridablanca, Santander, para la vigencia 2017 - 2019

Año	Oferta	Demanda	Déficit
2015	0,00	1,00	-1,00
2016	0,00	1,00	-1,00
2017	1,00	1,00	0,00
2018	1,00	1,00	0,00
2019	1,00	1,00	0,00

**Alternativa:** Formulación e implementación de estrategias que contribuyan a la recuperación y aprovechamiento del espacio público del municipio de Floridablanca, Santander, para la

## Análisis técnico de la alternativa

### 01 - Análisis técnico de la alternativa

#### Análisis técnico de la alternativa

Componente 1: Conocer en un 80% la lista de predios e inmuebles de propiedad del municipio.

- 1) Alimentación de la base de cartográfica de los predios de propiedad del municipio de Floridablanca.
- 2) Supervisión a reconocimiento predial.
- 3) Visitas técnicas a predios de propiedad del municipio de Floridablanca .
- 4) Levantamiento topográfico a predios de propiedad del municipio de Floridablanca.
- 5) Manejo de documentación.
- 6) Avalúos de inmuebles del municipio de Floridablanca

Componente 2: Crear e implementar en el municipio de Floridablanca, una política pública que permita y facilite el proceso de recuperación de las áreas de cesión.

- 1) Supervisión de Obras.
- 2) Asesoría jurídica para la recuperación de las áreas de cesión.
- 3) Implementación y seguimiento de la política pública de recuperación de áreas de cesión.

Componente 3: Creación de un compendio en el que se establezca el procedimiento para la administración inmobiliaria del Banco Inmobiliario de Floridablanca.

- 1) Realizar un diagnóstico del estado actual de la administración inmobiliaria del BIF.
- 2) Elaboración del manual de administración inmobiliaria del BIF.
- 3) Seguimiento de la implementación del manual de administración inmobiliaria del BIF.
- 4) Control, inspección y vigilancia de la administración inmobiliaria del BIF.

**Alternativa:** Formulación e implementación de estrategias que contribuyan a la recuperación y aprovechamiento del espacio público del municipio de Floridablanca, Santander, para

## Localización de la alternativa

### 01 - Localización de la alternativa

Ubicación general	Ubicación específica
<b>Región:</b> Centro Oriente	
<b>Departamento:</b> Santander	
<b>Municipio:</b> Floridablanca	
<b>Centro poblado:</b>	
<b>Resguardo:</b>	

### 02 - Factores analizados

Aspectos administrativos y políticos,  
Cercanía a la población objetivo,  
Comunicaciones,  
Otros



Alternativa: Formulación e implementación de estrategias que contribuyan a la recuperación y aprovechamiento del espacio público del municipio de Floridablanca, Santander, para el periodo comprendido entre los años 2017 y 2019.

### Cadena de valor de la alternativa

**Costo total de la alternativa: \$2.135.582.288,00**

**1 - Objetivo específico 1 Costo: \$2.135.582.288,00**

Crear e implementar un conjunto de estrategias que contribuyan a disminuir los índices de ocupación y/o invasión a los predios del municipio de Floridablanca, Santander, durante el periodo comprendido entre los años 2017 y 2019.

Producto	Actividad
1.1 Documentos de lineamientos técnicos  Medido a través de: Número de documentos  Cantidad: 1,00  Costo: \$2.135.582.288,00	1.1.1 Conocer en un 80% la lista de predios e inmuebles de propiedad del municipio de Floridablanca.  Costo: \$941.582.288,00  Etapa: Inversión  Ruta crítica: Si  1.1.2 Formular e implementar la política pública de recuperación de áreas de cesión.  Costo: \$660.000.000,00  Etapa: Inversión  Ruta crítica: Si  1.1.3 Elaborar un manual de administración inmobiliaria del BIF  Costo: \$534.000.000,00  Etapa: Inversión  Ruta crítica: Si



**Alternativa:** Formulación e implementación de estrategias que contribuyan a la recuperacion y aprovechamiento del espacio publico del municipio de Floridablanca, Santander, para la

**Actividad 1.1.1 Conocer en un 80% la lista de predios e inmuebles de propiedad del municipio de Floridablanca.**

Periodo	Mano de obra calificada
0	\$358.628.288,00
1	\$291.477.000,00
2	\$291.477.000,00
<b>Total</b>	<b>\$941.582.288,00</b>

Periodo	Total
0	\$358.628.288,00
1	\$291.477.000,00
2	\$291.477.000,00
<b>Total</b>	

**Actividad 1.1.2 Formular e implementar la política pública de recuperación de áreas de cesión.**

Periodo	Mano de obra calificada
0	\$220.000.000,00
1	\$220.000.000,00
2	\$220.000.000,00
<b>Total</b>	<b>\$660.000.000,00</b>

Periodo	Total
0	\$220.000.000,00
1	\$220.000.000,00
2	\$220.000.000,00
<b>Total</b>	

**Actividad 1.1.3 Elaborar un manual de administración inmobiliaria del BIF**

Periodo	Mano de obra calificada
0	\$190.000.000,00
1	\$172.000.000,00
2	\$172.000.000,00
<b>Total</b>	<b>\$534.000.000,00</b>

Periodo	Total
0	\$190.000.000,00
1	\$172.000.000,00
2	\$172.000.000,00
<b>Total</b>	

Alternativa: Formulación e implementación de estrategias que contribuyan a la recuperación y aprovechamiento del espacio público del municipio de Floridablanca, Santander, para la

**Análisis de riesgos alternativa**
**01 - Análisis de riesgo**

	Tipo de riesgo	Descripción del riesgo	Probabilidad e impacto	Efectos	Medidas de mitigación
1-Propósito (Objetivo general)	Administrativos	Retrasos en la contratación del personal	<b>Probabilidad:</b> 2. Improbable <b>Impacto:</b> 4. Mayor	Incumplimiento en la fecha de inicio del proyecto, el desarrollo se verá afectado por retrasos a la fecha de entrega	Contratar el personal antes de la fecha estimada para la ejecución del proyecto.
2-Componente (Productos)	Financieros	Dificultad para realizar procesos de compra	<b>Probabilidad:</b> 4. Probable <b>Impacto:</b> 4. Mayor	Dificulta la compra de insumos planteados con anterioridad para la ejecución del proyecto	Ajustar valores aproximados, teniendo en cuenta la posibilidad de cambio en el comportamiento del mercado
3-Actividad	Operacionales	Contratistas no eficientes.	<b>Probabilidad:</b> 3. Moderado <b>Impacto:</b> 4. Mayor	Disminución de la capacidad laboral del contratista.	Implementar todas las medidas de seguridad vigentes

Alternativa: Formulación e implementación de estrategias que contribuyan a la recuperación y aprovechamiento del espacio público del municipio de Floridablanca, Santander, para la

### Ingresos y beneficios alternativa

#### 01 - Ingresos y beneficios

Disminución de los índices de ocupación y/o invasión a los predios del municipio de Floridablanca, Santander

**Tipo:** Beneficios

**Medido a través de:** Unidad

**Bien producido:** Otros

**Razón Precio Cuenta (RPC):** 0.80

Periodo	Cantidad	Valor unitario	Valor total
2	266.049,00	\$7.200,00	\$1.915.552.800,00
3	266.049,00	\$5.000,00	\$1.330.245.000,00

#### 02 - Totales

Periodo	Total beneficios	Total
2	\$1.915.552.800,00	\$1.915.552.800,00
3	\$1.330.245.000,00	\$1.330.245.000,00

**Alternativa 1**
**Flujo Económico**
**01 - Flujo Económico**

P	Beneficios e ingresos (+)	Créditos(+)	Costos de preinversión (-)	Costos de inversión (-)	Costos de operación (-)	Amortización (-)	Intereses de los créditos (-)	Valor de salvamento (+)	Flujo Neto
0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$768.628.288,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$-768.628.288,0
1	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$683.477.000,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$-683.477.000,0
	\$1.532.442.240,0	\$0,0	\$0,0	\$683.477.000,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$848.965.240,0
3	\$1.064.196.000,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$1.064.196.000,0

**Indicadores y decisión**
**01 - Evaluación económica**

Indicadores de rentabilidad			Indicadores de costo-eficiencia	Indicadores de costo mínimo	
Valor Presente Neto (VPN)	Tasa Interna de Retorno (TIR)	Relación Costo Beneficio (RCB)	Costo por beneficiario	Valor presente de los costos	Costo Anual Equivalente (CAE)
<b>Alternativa: Formulación e implementación de estrategias que contribuyan a la recuperación y aprovechamiento del espacio público del municipio de Floridablanca, Santander, para la vigencia 2017 - 2019</b>					
\$55.387.974,76	14,14 %	\$1,03	\$7.230,77	\$1.923.739.289,28	\$18.235.628,65

**Costo por capacidad**

Producto	Costo unitario (valor presente)
Documentos de lineamientos técnicos	\$1.923.739.289,28

**03 - Decisión**
**Alternativa**

Formulación e implementación de estrategias que contribuyan a la recuperación y aprovechamiento del espacio público del municipio de Floridablanca, Santander, para la vigencia 2017 - 2019

**Indicadores de producto**
**01 - Objetivo 1**

1. Crear e implementar un conjunto de estrategias que contribuyan a disminuir los índices de ocupación y/o invasión a los predios del municipio de Floridablanca, Santander, durante el periodo comprendido entre los años 2017 y 2019.

**Producto**
**1.1. Documentos de lineamientos técnicos**
**Indicador**
**1.1.1 Documentos de lineamientos técnicos elaborados**
**Medido a través de:** Número de documentos

**Meta total:** 1,00

**Fórmula:**
**Es acumulativo:** No

**Es del Programa:** No

**Es Principal:** Si

**Programación de indicadores**

Periodo	Meta por período	Periodo	Meta por período
0	1,00	1	1,00
2	1,00	3	1,00
		<b>Total:</b>	<b>4,00</b>

**Indicadores de gestión**

**01 - Indicador por proyecto**

**Indicador**

Proyectos De Renovación Urbana Apoyados En La Etapa De Preinversión E Inversión

**Medido a través de:** Número

**Código:** 1400G008

**Fórmula:**

**Tipo de Fuente:** Informe

**Fuente de Verificación:** Banco Inmobiliario de Floridablanca

Programación de indicadores

Periodo	Meta por periodo	Periodo	Valor
0	1	1	1
2	1	3	1
		<b>Total:</b>	<b>4</b>



**Esquema financiero**
**01 - Clasificación presupuestal**

Programa presupuestal

4002 - Ordenamiento territorial y desarrollo urbano

Subprograma presupuestal

1403 DESARROLLO TERRITORIAL

**02 - Fuentes de financiación**

Fuente de financiación

**Entidad:** FLORIDABLANCA

**Tipo de entidad:** Municipios

**Etapa:** Inversión

**Tipo de recurso:** Propios

Periodo	Valor	Periodo	Valor
0	\$768.628.288,00	1	\$683.477.000,00
2	\$683.477.000,00	<b>Total:</b>	<b>\$2.135.582.288,00</b>

### Resumen del proyecto

#### Resumen del proyecto

Resumen narrativo	Descripción	Indicadores	Fuente	Supuestos
<b>Objetivo General</b>	Crear e implementar un conjunto de estrategias que contribuyan a disminuir los índices de ocupación y/o invasión a los predios del municipio de Floridablanca, Santander, durante el periodo comprendido entre los años 2017 y 2019.	<b>Índice de ocupación y/o invasión a los predios del municipio de Floridablanca, Santander.</b>	<b>Tipo de fuente:</b> Informe <b>Fuente:</b> Banco Inmobiliario de Floridablanca.	<b>Que se realice la contratación de forma correcta y oportuna.</b>
<b>Componentes (Productos)</b>	1.1 Documentos de lineamientos técnicos	<b>Documentos de lineamientos técnicos elaborados</b>	<b>Tipo de fuente:</b> Informe <b>Fuente:</b> Banco Inmobiliario de Floridablanca.	<b>Realizar las compras para el proyecto a través de un plan de compras.</b>
<b>Actividades</b>	1.1.1 - Conocer en un 80% la lista de predios e inmuebles de propiedad del municipio de Floridablanca.(*) 1.1.2 - Formular e implementar la política pública de recuperación de áreas de cesión.(*) 1.1.3 - Elaborar un manual de administración inmobiliaria del BIF(*)	<b>Nombre: Proyectos De Renovación Urbana Apoyados En La Etapa De Preinversión E Inversión</b>  <b>Unidad de Medida: Número</b>  <b>Meta: 4.00</b>	<b>Tipo de fuente:</b> <b>Fuente:</b>	<b>Contratar a personal eficiente.</b>

(\*) Actividades con ruta crítica



**FORMULACION E IMPLEMENTACION DE  
ESTRATEGIAS QUE CONTRIBUYAN A LA  
RECUPERACION Y APROVECHAMIENTO  
DEL ESPACIO PUBLICO DEL MUNICIPIO  
DE FLORIDABLANCA, SANTANDER. PARA  
LA VIGENCIA 2017-2019.**

**FORMULACION E IMPLEMENTACIÓN DE ESTRATEGIAS QUE  
CONTRIBUYAN A LA RECUPERACIÓN Y APROVECHAMIENTO DEL  
ESPACIO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA, SANTANDER,  
PARA LA VIGENCIA 2017 - 2019**

**LAURA CAROLINA MANRIQUE BECERRA  
DIRECTORA GENERAL  
BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA**

Formulado por:

**ING. JAIRO ENRIQUE ORDOÑEZ TORRES  
P.U AREA TECNICA BIF**

*ALCALDÍA DE FLORIDABLANCA – SANTANDER  
BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA – BIF  
FLORIDABLANCA – SANTANDER  
ENERO 2017*

## **Tabla de contenido**

1. Introducción.....	3
2. Antecedentes.....	4
3. Justificación .....	5
4. Diagnóstico de la situación actual .....	7
5. Situación problemática .....	20
6. Análisis involucrados.....	21
7. Árbol de problemas .....	22
8. Árbol de Objetivos.....	23
9. Acciones e identificación de alternativas .....	24
10. Objetivos.....	25
10.1. Objetivo General.....	25
10.2. Objetivos Específicos .....	25
11. Listado de actividades .....	26
12. Análisis de la alternativa de solución .....	29
12.1. Estudio legal .....	29
12.2. Estudio de mercado .....	33
12.3. Estudio técnico .....	35
12.4. Estudio Administrativo .....	46
12.5. Estudio ambiental.....	49
12.6. Estudio social.....	49
12.7. Estudio Financiero .....	50
13. Análisis de riesgos .....	55
14. Estructura financiera del proyecto (Presupuesto).....	56
15. Meta del Plan de Desarrollo.....	59
15.1. Descripción de la población objetivo .....	59
15.2. Identificación zona donde se ubica población objetivo.....	59
16. Análisis Del entorno .....	61
16.1. Del bien y/O servicio.....	61
16.2. Magnitud de la necesidad.....	61
17. Cronograma de actividades .....	62
18. Aprobación del Proyecto .....	63

## 1. Introducción

En Colombia, las ciudades presentan a menudo problemas de crecimiento urbano debido al no control por parte del estado, esto se manifiesta en los múltiples asentamientos precarios, que se tipifican normalmente con el desarrollo de viviendas o locales de negocios en predios del estado, originados comúnmente gracias a los asentamientos de familias víctimas de desplazamiento forzado o vendedores ambulantes entre otros.

El municipio de Floridablanca hace parte del Área Metropolitana de Bucaramanga, es uno de los más grandes y cercanos a la ciudad de los parques, y es por ello, que se ve afectado en gran magnitud por el crecimiento acelerado del desplazamiento urbano, enfrentando a menudo invasiones a áreas de terrenos de su propiedad, generando así una disminución en la calidad de vida de sus habitantes.

El crecimiento poblacional y el aumento del desplazamiento forzado, ocasiona una planificación inadecuada de la ciudad, ya que predios destinados a zonas de uso público de propiedad del estado, comienzan a ser ocupados por asentamientos precarios, generando sobrecostos para el gobierno en el proceso de su recuperación. Esto a causa de una falta de control por parte de las autoridades y de políticas públicas en la recuperación de áreas de cesión.

Una de las estrategias más importantes para controlar este fenómeno, e impulsar el desarrollo paisajístico y urbanístico del municipio protegiendo sus predios e inmuebles, se basa en cuantificar y tener pleno conocimiento de los predios que son de propiedad del mismo, conocer su estado y proceder a la recuperación de áreas de cesión, zonas verdes, bienes fiscales y zonas protegidas que actualmente se encuentran en posesión ilegal por terceros.

El Banco Inmobiliario de Floridablanca tiene como fin velar por el estado de la actividad inmobiliaria del municipio, crear las políticas públicas para la preservación de sus predios y mantener el inventario de los predios municipales actualizado, por lo tanto en este proyecto se plantea la formulación de estrategias necesarias que contribuyan a la recuperación y aprovechamiento del espacio público del municipio de Floridablanca.

## **2. Antecedentes**

La importancia del espacio público en la vida urbana de una ciudad, es fundamental y amerita que sea tratado con total delicadeza para el control de este espacio. El espacio público de las ciudades se ve cada día más reducido por la ocupación de estos espacios a causa de invasiones, asentamientos urbanos y comerciales de forma ilegal, sin tener en cuenta que este tipo de predios que se encuentran en manos de terceros, desarrollan un papel vital en la ciudad en su articulación y estructuración para la vida cotidiana de sus habitantes, de las manifestaciones sociales, de la relación entre lo público y lo privado, y a su vez como soporte de las actividades económicas, sociales y culturales de cada ciudad.

En Floridablanca el espacio público en tiempos anteriores no se concebía como un elemento clave para garantizar la calidad de vida de los habitantes del municipio, por tal motivo, sus mandatarios no se preocupaban y/o priorizaban en su plan de acción la recuperación y producción del espacio público, además de mantener actualizado el inventario total de sus predios. Esto se manifiesta en la poca importancia que se le daba a este tipo de espacios, por no concebirlos desde su administración como una unidad básica y fundamental para el desarrollo municipal, y el bajo o nulo sentido de pertenencia de los habitantes por el espacio público de su ciudad.

La ausencia de espacio público y el deterioro del espacio existente, puede atribuirse a diferentes razones, como primer punto, se puede atribuir a que la

normatividad desactualizada no ha permitido un desarrollo ordenado de la ciudad, en la que normalmente las áreas de cesión son invadidas y su recuperación conlleva a un proceso tedioso y extenso, o en llegado caso de que las áreas de cesión sean entregadas, se constituyen en áreas residuales, sin que se garantice un fácil acceso para el disfrute y goce de la ciudad. Por otra parte, no ha existido una política de espacio público y recuperación de áreas de cesión que logre conservar un equilibrio entre la ciudad y la naturaleza, que garantice entornos que busquen salvaguardar un ambiente agradable entre lo construido y lo natural, y haciendo el proceso de recuperación de estas áreas municipales de una forma más sencilla.

Así mismo el gobierno local no se ha preocupado por mantener el sistema de espacio público e inmuebles del municipio actualizado en su totalidad, por ende el control de estos espacios se hace difícil y las invasiones a los predios municipales se realizan más a menudo. De igual modo, la falta de una normatividad actualizada, hacen que la recuperación de áreas de cesión y espacio público se vuelva un proceso extenso que generen sobrecostos y desgastes administrativos para el municipio.

### **3. Justificación**

En las ciudades el espacio público es lo que genera su identidad y forma, generando espacios para aprovechamiento de la cultura, el patrimonio y la naturaleza. Los gobiernos a través de los años, se han preocupado por fomentar políticas y normas que logren que estos espacios propios de cada ciudad, estén protegidos de las invasiones llevadas a cabo por sus habitantes, las cuales generan el deterioro de la calidad de vida, pérdida de las zonas de uso público, desorden territorial y deterioro ambiental.

En los últimos años, los conflictos por espacios propios de las ciudades destinados a uso público, se han generado por el crecimiento acelerado y desordenado del



desplazamiento urbano, que no se ajusta a su plan de desarrollo, fomentando así un incremento de asentamientos precarios que conllevan a la inseguridad y a la disminución de calidad de vida de sus habitantes. Si bien, los gobiernos se han encargado de fortalecer las normas pertinentes para evitar este tipo de situaciones que afectan directamente al desarrollo de la ciudad, en donde aún existen vacíos y falta de implementación de la normatividad existente para la recuperación y protección de los predios municipales.

El Banco Inmobiliario de Floridablanca se encarga de desarrollar las políticas de vivienda de interés social y la administración de los predios públicos garantizando el aprovechamiento de los mismos, así como el control de la actividad inmobiliaria, por ende, es de su competencia velar para que los predios municipales y bienes fiscales se encuentren salvaguardados de invasiones por terceros.

El control predial del municipio está a cargo del Banco Inmobiliario de Floridablanca, el cual tiene a su cargo la administración de los arriendos de algunos de los bienes de propiedad municipal además de velar por la inspección, control y vigilancia a las personas naturales o jurídicas que se dedican a desarrollar actividades comerciales de arrendamiento de vivienda urbana que la ley 820 de 2003 le otorga a los municipios. Dado que debe existir un procedimiento adecuado que garantice el control total de esta actividad inmobiliaria, se hace necesaria la creación y elaboración de un manual que especifique y regule dicho control por parte del BIF.

Se estima que existen alrededor de 600 predios de propiedad del municipio de Floridablanca, en donde algunos de ellos han sido invadidos por asentamientos urbanos ilegales, que al momento de su recuperación generan sobrecostos al Municipio. Muchos de estos asentamientos se originan en áreas de cesión, ya que se generan proyectos de vivienda en forma de conjuntos, que se localizan a grandes distancias unos de otros, creando espacios oportunos para la apropiación de los predios municipales.

Otra causa que genera la apropiación del espacio público, es que hoy en día, el Municipio no cuenta con una base actualizada del inventario de su sistema de espacio público e inmuebles, lo que genera que sus habitantes se apropien de los predios durante largos periodos de tiempo sin que las autoridades municipales competentes tengan conocimiento de ello, por lo cual, en el momento que el municipio comienza a tener pleno conocimiento de la situación de invasión, la recuperación de estos predios ocasiona un desgaste a nivel administrativo y financiero para el mismo.

Puesto que el Municipio de Floridablanca debe garantizar el cumplimiento de la normatividad existente y crear las políticas públicas necesarias para la protección de este tipo de espacio público, es necesario crear un proyecto por parte del Banco Inmobiliario de Floridablanca que garantice la formulación e implementación de estrategias que contribuyan a la recuperación y aprovechamiento del espacio público del municipio de Floridablanca, Santander.

#### **4. Diagnóstico de la situación actual**

El presente diagnóstico busca reflejar las situaciones actuales que se presentan en Floridablanca, respecto al crecimiento acelerado del desplazamiento urbano, el desarrollo no planeado de la ciudad y el incumplimiento de las normas legales vigentes constructivas e inmobiliarias, tomando en referencia variables como el incremento de los índices de pobreza, aumento de invasiones a predios municipales, lo que conlleva a pérdidas de zonas de uso público, además del incumplimiento de normas constructivas e inmobiliarias por parte de los constructores y urbanizadores debidas a los vacíos legales para la protección del espacio público, lo cual altera el entorno paisajístico de la ciudad.

Alrededor del municipio de Floridablanca, se ha registrado un aumento de asentamientos urbanos ilegales tanto en predios Municipales, como en

propiedades privadas, este fenómeno debido al crecimiento acelerado de la población víctima del desplazamiento forzado y/o falta de recursos económicos de las familias que allegan al Municipio desde otros departamentos de Colombia, buscando una mejor calidad de vida en el municipio de Floridablanca.

Por lo anterior, se genera el estudio del Índice de Pobreza Multidimensional IPM en el año 2015, el cual surge como respuesta a la necesidad de contar con una medida de pobreza con el propósito de hacer diseño y seguimiento a la política pública. Estudio del cual se obtuvieron los datos registrados en la Tabla 1 para el Municipio de Floridablanca, lo cual representa una incidencia del 28% para el año 2005.

INDICE DE POBREZA MULTIDIMENSIONAL POR MUNICIPIOS DE SANTANDER			
Incidencia de la pobreza multidimensional (H) - Porcentaje de población multidimensionalmente pobre, K=33%			
Municipio	Población Muestra Censal 2005	Población pobre por IPM	Incidencia (H)
Floridablanca	251.652	70.410	28,0%

Tabla 1. Índice de pobreza multidimensional por municipios de Santander. Cálculo DNP - SPSCV con datos del Censo 2005.

El gobierno nacional por intermedio del Departamento Administrativo para la Prosperidad Social, impulsa y apoya financieramente una serie de iniciativas para la inclusión social y la reconciliación en términos de superación de la pobreza extrema, tales como: Estrategia Red Unidos, Mas familias en acción, Jóvenes en Acción, Infraestructura Social y Hábitat, Inclusión productiva – Red de seguridad alimentaria - RESA, Empleabilidad Urbana, Emprendimiento Individual y Emprendimiento Colectivo.

A continuación se presenta información referente a los Hogares Acompañados a Diciembre de 2015 por el Municipio de Floridablanca, dentro de la estrategia Unidos, la cual busca que las familias atrapadas en las denominadas trampas de la pobreza consigan salir de esta situación, de manera que logren desarrollar las capacidades que les permita ser actores de su propio desarrollo.

Ubicación	Cantidad	% participa
Cabecera Municipal	1008	86%
Centro poblado	12	1%
Rural Disperso	148	13%
Total	1168	100%

Tabla 2. Hogares acompañados Diciembre 2015 Floridablanca. Tomado de Plan de Desarrollo Municipal Floridablanca Ahora Puedes Más 2016-2019.

Tomando como punto de referencia los asentamientos precarios, como los grandes grupos de personas que tienen posición de permanencia en un determinado espacio territorial cercano o circundante a los grandes centros urbanos, en donde sus condiciones son típicamente marginales en términos sociales y económicos; es la población en situación de pobreza extrema, en su mayoría, la que habita en los asentamientos y barrios precarios, los cuales, son construidos en su mayoría en predios de propiedad Municipal.

En el municipio de Floridablanca se estima que existen alrededor de 600 predios de su propiedad, de los cuales, aproximadamente el 7% de los mismos, se encuentra invadido por particulares, según estudio realizado por el Banco Inmobiliario de Floridablanca.

Por otro lado, en el Informe de Gestión 2016 emitido por el BIF, se informa sobre la gestión de 12 querellas para la recuperación de Áreas de Cesión de propiedad municipal, de las cuales, durante la vigencia 2016, se propiciaron las acciones policivas necesarias y la articulación con las autoridades municipales, para adelantar las gestiones administrativas requeridas con el fin de llevar a cabo las acciones pertinentes referente a la recuperación de Áreas de Cesión invadidas, y como resultado, se obtuvo la recuperación de los terrenos de Valverdí, el Progreso y Villabel.

Según estudio realizado por el Observatorio de Precariedad Urbana en el Área Metropolitana de Bucaramanga el 15 de mayo de 2013, en el Municipio de Floridablanca se encuentran 43 asentamientos precarios con una población de 18.781, además de 23 barrios precarios en donde habitan alrededor de 18.762, lo que representa en totalidad una población de 37.543, la cual constituye el 14,74% de la población Florideña registrada en el último Censo Nacional a nivel general en el año 2005, realizado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE.

Municipio	Sectores	Asentamientos Precarios	Población A.P	Barrios Precarios	Población B.P	Población Total A.P + B.P
Bucaramanga	23	114	67.953	77	114.040	181.991
Girón	10	63	33.500	13	15.529	49.029
Floridablanca	6	43	18.781	23	18.762	37.543
Piedecuesta	4	16	10.315	8	11.522	21.837
<b>Metropolitana</b>	<b>43</b>	<b>236</b>	<b>130.549</b>	<b>121</b>	<b>159.853</b>	<b>290.402</b>

Figura 1. Asentamientos y Barrios Precarios en el Área Metropolitana de Bucaramanga. Tomada del estudio Observatorio de Precariedad Urbana en el Área Metropolitana de Bucaramanga.

En la Figura 2, se muestran las proporciones de la población con respecto a la totalidad de habitantes del municipio, en donde de los 37.543 habitantes de Floridablanca que viven en asentamientos y barrios precarios, el 50% habita en barrios precarios y el otro 50% habita en asentamientos precarios, en donde al comparar mencionados datos con el total de la población Florideña registrada en el último censo realizado por el DANE, la cual fue de 266.049 habitantes, el 7% correspondería a población que habita en asentamientos y barrios precarios respectivamente, lo que se reflejaría como un 14% de la población total, en donde el 86% restante, representa la población que habita en los barrios populares.

## MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA

**Población y proporciones con respecto a la totalidad de habitantes del municipio.**

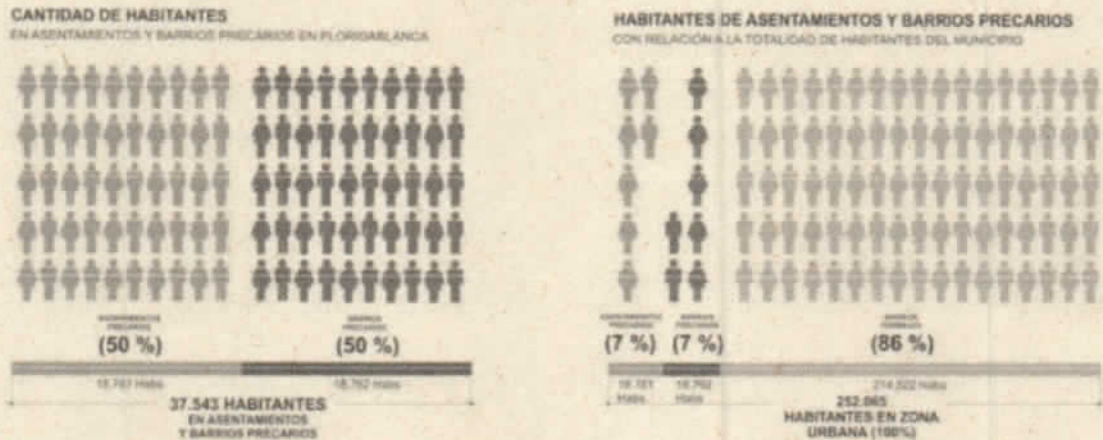


Figura 2. Población y proporciones con respecto a la totalidad de habitantes del Municipio de Floridablanca. Tomado de Observatorio de Precariedad Urbana en el Área Metropolitana de Bucaramanga.

En la Figura 3 y Figura 4, se observan los Diagramas de Barras que representan el porcentaje (%) de Asentamientos y Barrios Precarios con amenaza por remoción en masa a nivel Metropolitano, lo cual representa daños físicos en viviendas y demás elementos expuestos, pérdidas económicas, afectaciones a la población, obstrucción parcial o total de vías de acceso y represamiento de cauces de ríos o quebradas, lo que en la actualidad representa para el Municipio, elevados costos para acomodar a las familias que habitan en mencionadas zonas al momento de que se quiera recuperar el espacio, para brindarles una mejor calidad de vida.

**ASENTAMIENTOS PRECARIOS CON PRESENCIA DE AMENAZA POR REMOCIÓN EN MASA EN EL A.M.B.**

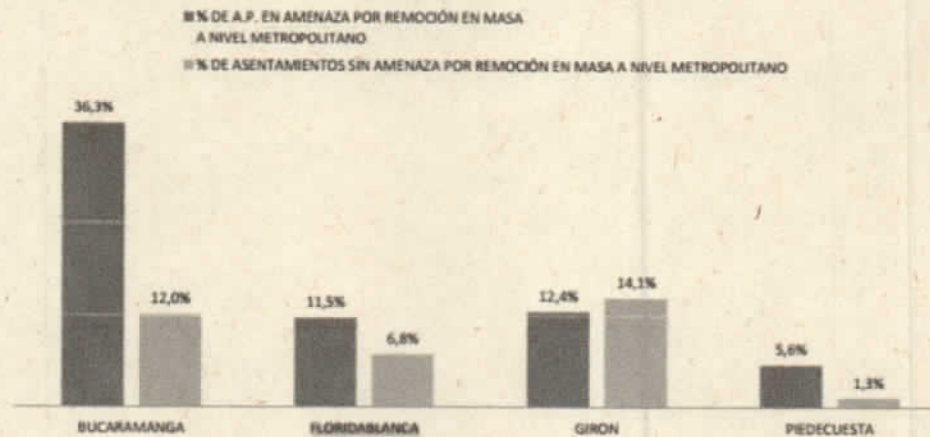


Figura 3. Asentamientos precarios con presencia de amenaza por remoción en masa en el A.M.B. Obtenido de Observatorio de Precariedad Urbana en el Área Metropolitana de Bucaramanga.

Del 100% de los Asentamientos precarios encontrados en el Área Metropolitana de Bucaramanga, la cual se encuentra conformada por los Municipio de Floridablanca, Piedecuesta, Girón y Bucaramanga, el Municipio de Floridablanca es el tercero con el 11.5% de asentamientos precarios con presencia de amenaza por remoción en masa, lo que representa que del 100% de la población Florideña ubicada en asentamientos precarios, el 62.84% se encuentra ubicada en zonas con amenaza por remoción en masa.

Por otra parte, se encuentran los barrios ubicados en zonas con presencia de amenaza por remoción en masa, en donde el Municipio de Floridablanca es segundo con el 10.6% respecto a Bucaramanga, Girón y Piedecuesta, lo que representa que del 100% de la población que reside en barrios precarios, el 56.68% corresponde a población ubicada barrios precarios con presencia de amenaza por remoción en masa.

**BARRIOS PRECARIOS CON PRESENCIA DE AMENAZA POR REMOCIÓN EN MASA**

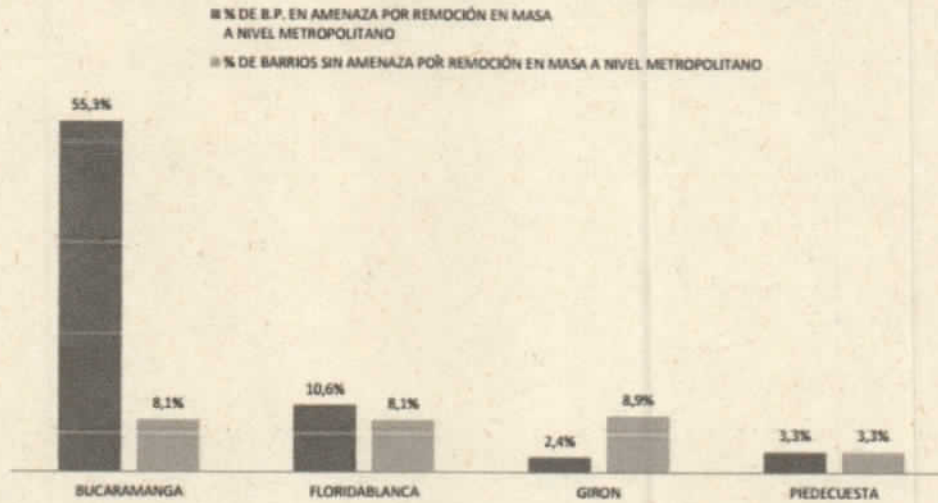
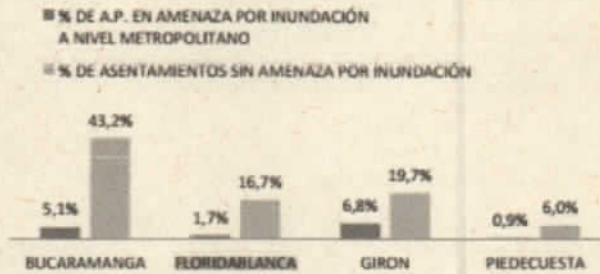


Figura 4. Barrios precarios con presencia de amenaza por remoción en masa en el A.M.B. Obtenido de Observatorio de Precariedad Urbana en el Área Metropolitana de Bucaramanga

**ASENTAMIENTOS PRECARIOS CON PRESENCIA DE AMENAZA POR INUNDACIÓN EN EL A.M.B.**



**BARRIOS PRECARIOS CON PRESENCIA DE AMENAZA POR INUNDACIÓN EN EL A.M.B.**

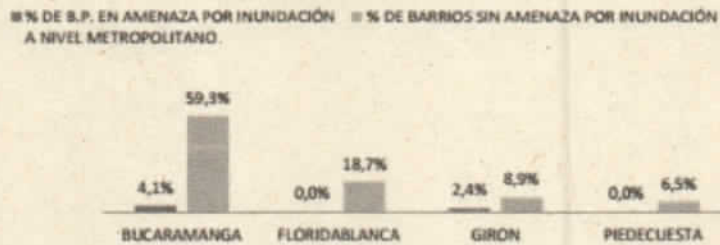


Figura 5. Asentamientos y barrios precarios con presencia de amenaza por inundación en el A.M.B. Obtenido de Observatorio de Precariedad Urbana en el Área Metropolitana de Bucaramanga.



Además de los barrios y asentamientos precarios con presencia de Amenaza por remoción en masa, también se encuentran algunos asentamientos precarios con presencia de amenaza por inundación, que aunque la cifra del estudio realizado por el Observatorio de Precariedad Urbana en el Área Metropolitana de Bucaramanga en el año 2005 sea baja, representa riesgo para parte de la población y por ello es igualmente importante que las demás que muestran porcentajes elevados.

En la Figura 5, se observa que del 100% de los asentamientos precarios identificados en el Área Metropolitana de Bucaramanga, el Municipio de Floridablanca se encuentra en tercer lugar con el 1.7% de asentamientos precarios con amenaza de inundación, lo que representa el 9.4% de la población que vive en asentamientos con amenaza de inundación en el Municipio.

Como se ha expuesto anteriormente, los asentamientos y barrios precarios ubicados en el Municipio de Floridablanca, equivalen al 14% de la población total y más de cincuenta por ciento de los mismos, no se encuentran en proceso de legalización, tal y como se muestra en la Figura 6.

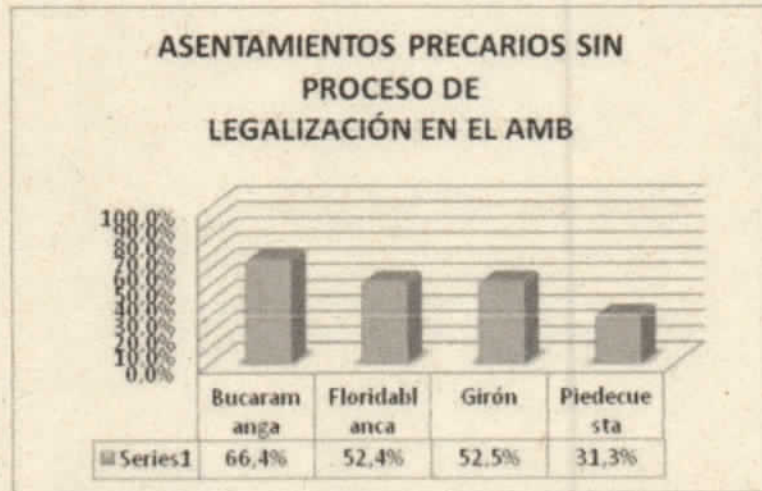


Figura 6. Asentamientos precarios sin proceso de legalización en el A.M.B. Obtenido de Observatorio de Precariedad Urbana en el Área Metropolitana de Bucaramanga.

El 75% de los movimientos hacia sectores de precariedad son por movilidad intra-urbana en un promedio metropolitano, superando ese promedio el Municipio de Floridablanca en un 84.2% como principal receptor, algunas de las consecuencias vistas en el Municipio tomando como punto de partida su desarrollo, son las siguientes:

- Perdidas de zonas de uso público. En su mayoría los asentamientos y barrios precarios se encuentran ubicados en predios de propiedad municipal destinados a equipamientos comunales y/o en zonas de reserva debido a las grandes pendientes que allí se encuentran o a lo largo de las quebradas que se encuentran en el Municipio de Floridablanca.
- Contaminación visual. Ya que la realización de estos barrios es sin la planeación adecuada, su construcción y ubicación es en zonas que en su mayoría el Municipio tiene destinado para su crecimiento y/o zonas verdes para el disfrute de las familias Florideñas, lo que ha dado como resultado la alteración del entorno paisajístico de la ciudad.
- Contaminación ambiental y auditiva. Debido a que en los predios de propiedad del Municipio no han sido destinados para la construcción de viviendas, se está generando contaminación visual, ambiental y auditiva en mencionados predios.



*Figura 7. Movilidad Intra-Urbana. Obtenida de Observatorio de Precariedad Urbana en el Área Metropolitana de Bucaramanga.*

La causa principal de traslado al Municipio de Floridablanca ya sea por origen urbano o rural, en un 85% de los casos, se da por situaciones socioeconómicas, fundamentalmente por escases y por búsqueda de mejores perspectivas y oportunidades de vivienda, trabajo, educación y progreso.

Según datos recolectado por el Registro Único de Víctimas, en el Municipio de Floridablanca hay 19.070 personas registradas, en las que 18.771 manifestaron que son victimizadas por hechos en el marco del conflicto armado en Colombia y 299 son víctimas incluidas en cumplimiento de las sentencia C280 y Auto 119 de 2013 (Figura 8).

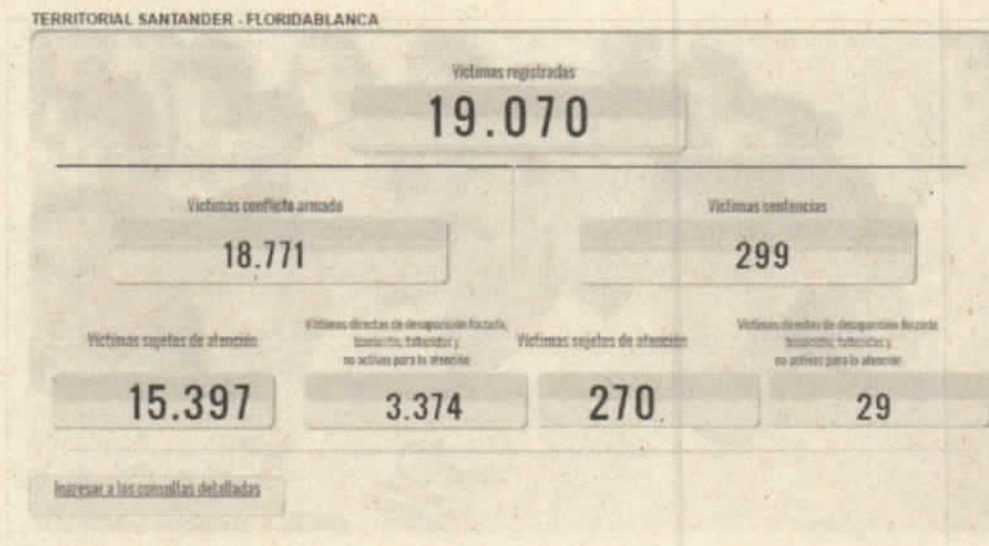


Figura 8. Personas registradas en el Registro Único de Víctimas en el Municipio de Floridablanca. Obtenida de Registro Único de Víctimas <http://rni.unidadvictimas.gov.co/RUV>.

Los barrios precarios han tenido su origen fundamentalmente por el mercado informal de lotes y viviendas en proyectos casi aislados en un 66.7% en el Área Metropolitana de Bucaramanga. El Municipio de Floridablanca ha experimentado este origen en un 91% de los casos.

El Municipio de Floridablanca tiene especial importancia por ser un eje comercial. Hoy día se presentan varios problemas que impiden el progreso de esta ciudad,

desde hace varias décadas la invasión del espacio público es una problemática que va en ascenso. Además de los aspectos estéticos, se presentan choques entre algunos derechos de los ciudadanos. Se han realizado ineficientes intentos por resolver el problema, sin solución definitiva, tomándose dicha realidad, cada vez más grave.

Por lo anterior, día a día se evidencian aún más, construcciones ilegales, las cuales no cuentan con los permisos reglamentarios expedidos en la curaduría uno o dos de Floridablanca y la Oficina Asesora de Planeación, lo que incrementa la invasión al espacio público en el Municipio, puesto que no hay un ente encargado del control, supervisión y vigilancia de las nuevas construcciones y/o ampliaciones que se realizan.

Durante varios años, la comunidad Florideña, ha venido realizando constantes denuncias ante la Personería Municipal de Floridablanca, sobre el no cumplimiento del Plan de Ordenamiento Territorial, tal y como se enuncia en comunicado expedido por la Personería Municipal de Floridablanca el 16 de Diciembre de 2014 (Figura 8).

<b>Asunto:</b>	<b>FALLA EN EL CONTROL Y VIGILANCIA A LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCION EXPEDIDAS POR LAS CURADURIAS URBANAS Y AL CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - POT DE FLORIDABLANCA</b>
<b>Para:</b>	<b>ALCALDE MUNICIPAL Dr. CARLOS ROBERTO A. AVILA AGUILAR</b>
<b>De:</b>	<b>PERSONERO MUNICIPAL DE FLORIDABLANCA</b>
<b>Fecha:</b>	<b>16 DE DICIEMBRE DE 2014</b>

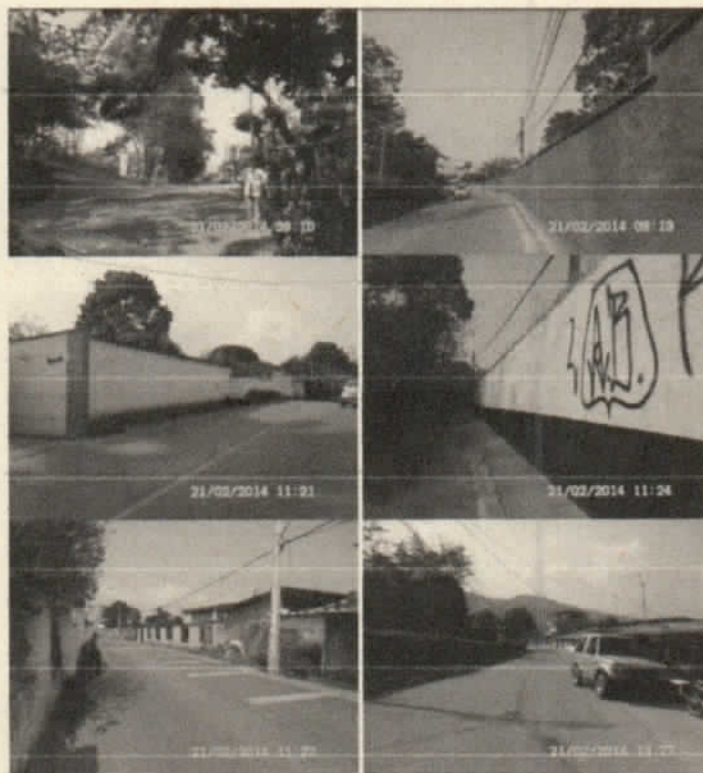
**ANTECEDENTES**

La Personería Municipal de Floridablanca, en ejercicio de sus competencias constitucionales y legales; en especial la de hacer cumplir la Constitución, las leyes y los acuerdos municipales; la de vigilar la gestión de la administración municipal y la de ser voceros de los intereses de la comunidad; frente al asunto de la referencia se permite efectuar la siguiente función preventiva; la cual se establece por las reiteradas peticiones y denuncias de los ciudadanos, además de las adelantadas de oficio, sobre la expedición irregular de licencias por parte de las Curadurías Urbanas de Floridablanca, como las construcciones efectuadas sin ajustarse a las licencias, contraviniendo el Plan de Ordenamiento territorial y las normas urbanísticas.

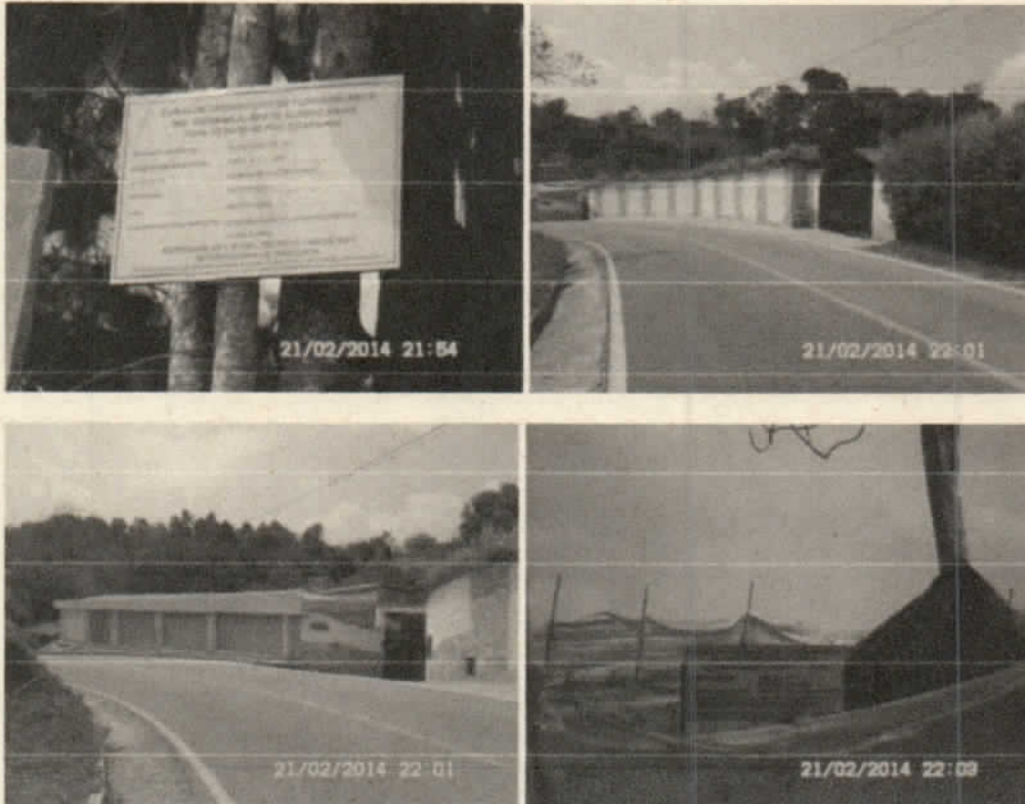
*Figura 9. Falla en control y vigilancia a las licencias de construcción expedidas por las curadurías urbanas y al cumplimiento del POT de Floridablanca. Obtenida de Personería Municipal de Floridablanca 2014.*

Por otra parte, en informe emitido por la Contraloría General de Santander, en el cual "mediante visita de Inspección realizada por el Equipo Técnico de la Contraloría General de Santander, en la semana comprendida entre el 17 y el 21 de Febrero de 2014, se recopiló la información de las diferentes Secretarías de Planeación de los Municipios de Floridablanca, Piedecuesta y Girón, la cual fue complementada con el recorrido de la vía:

- Se inició el recorrido partiendo de la Estación de Servicio "El Tiger" ubicada en la autopista Floridablanca Piedecuesta, siendo este el punto de entrada hacia el Anillo Vial de Ruitoque, hasta el sector conocido como La Hormiga. Tal y como se puede apreciar en el registro fotográfico si bien es cierto el ancho de calzada cumple con la Norma de los 7,0m; no se respetó el ancho del andén que en cada uno de sus costados debía ser de 5m como mínimo, encontrando muros de cerramiento prácticamente pegados al borde de la cuneta.



- Finaliza el circuito con el tramo comprendido desde la entrada secundaria de Ruitoque Country, para descender nuevamente por la zona de vuelo en parapente hasta la Estación de Servicio "El Tiger".



Al igual que en los casos anteriores, en las construcciones existentes no se respetó el ancho del andén de 5,0m; de igual forma se encontraron dos vallas de solicitud de Licencia de Construcción tramitadas ante las Curadurías Urbanas de Floridablanca, Entidades que no dieron respuesta a la solicitud de información realizada por el Ente de Control." (Santander, 2014)

De lo anterior, se hacen evidentes las ausencias legales para la protección de espacio público, que aunque el Municipio de Floridablanca no fue el notificado por la Contraloría el 16 de Mayo de 2014, algunas de las observaciones fueron realizadas a vías municipales y en cercanías de predios del Municipio de Floridablanca. En la actualidad, el incumplimiento de las normas por parte de los

constructores y urbanizadores ha incrementado notablemente, lo que al final, genera pérdidas de espacio público para la comunidad Florideña la cual disfrutara de los mismos.

### **5. Situación problemática**

Teniendo en cuenta lo anterior, se puede concluir que la elevación de índices de ocupación y/o invasión de predios municipales implican una disminución de calidad de vida de sus habitantes, ya que conllevan a generar una contaminación ambiental, visual y auditiva, así como la pérdida de entornos saludables que fomenten el disfrute de un ambiente agradable para la comunidad Florideña, en el que se pueda aprovechar y explotar de forma óptima la cultura, naturaleza y economía.

A su vez, es de resaltar que cada vez son mayores las construcciones que no se ajustan a las normas urbanas, ya que los controles no se realizan de forma adecuada y oportuna, lo que conlleva a que se generen este tipo de construcciones de forma ilegal y que no pueden ser controladas de forma sencilla por las autoridades competentes, por otro lado, el municipio no cuenta con un inventario de su sistema de espacio público e inmuebles municipales actualizado, lo cual genera que terceros se atribuyan derechos de dominio sobre propiedades municipales, lo que conlleva a un proceso de recuperación extenso, a causa de la ausencia de normas actualizadas que regulen la fácil recuperación de predios municipales como las áreas de cesión. Por otro lado, los elevados índices de ocupación y/o invasión a los predios municipales, generan un desarrollo no planeado de la ciudad, lo que implica las pérdidas de zonas de uso público destinadas para el uso y disfrute de la comunidad, afectando en gran magnitud el entorno paisajístico del municipio.

Por ende, es evidente que el municipio de Floridablanca no cuenta con políticas públicas actualizadas que permitan la recuperación del espacio público de forma sencilla, sin procesos extensos. A esta situación se le agrega, que el inventario

general de su sistema de espacio público e inmuebles municipales no se encuentra actualizado, así mismo, no existe un manual de administración inmobiliaria que establezca los procedimientos para ejercer el control sobre sus inmuebles y además de la inspección, control y vigilancia a las personas naturales y jurídicas que se dedican a la actividad de arrendamiento en el municipio.

Por lo anterior, se hace necesario que la administración municipal y el Banco Inmobiliario de Floridablanca, el cual es el la autoridad competente para velar por los protección y administración de los predios municipales, trabajen conjuntamente para la formulación e implementación de estrategias que contribuyan a la recuperación y aprovechamiento del espacio público del municipio de Floridablanca.

#### 6. Análisis involucrados.

Involucrados	Interés	Mandato
Alcaldía de Floridablanca	Promover el desarrollo y progreso de los habitantes de Floridablanca, salvaguardando los predios municipales.	Recurso Financiero
Banco Inmobiliario De Floridablanca	Crear estrategias que permitan la recuperación de predios municipales para el uso y goce de los habitantes de Floridablanca.	Recurso Humano y Financiero
Habitantes de Floridablanca	Una mejor calidad de vida, desarrollo adecuado y mejoramiento del entorno paisajístico del municipio.	Cultura ciudadana.

Tabla 3. Análisis de Involucrados.



## 7. Árbol de problemas

# Árbol de problemas

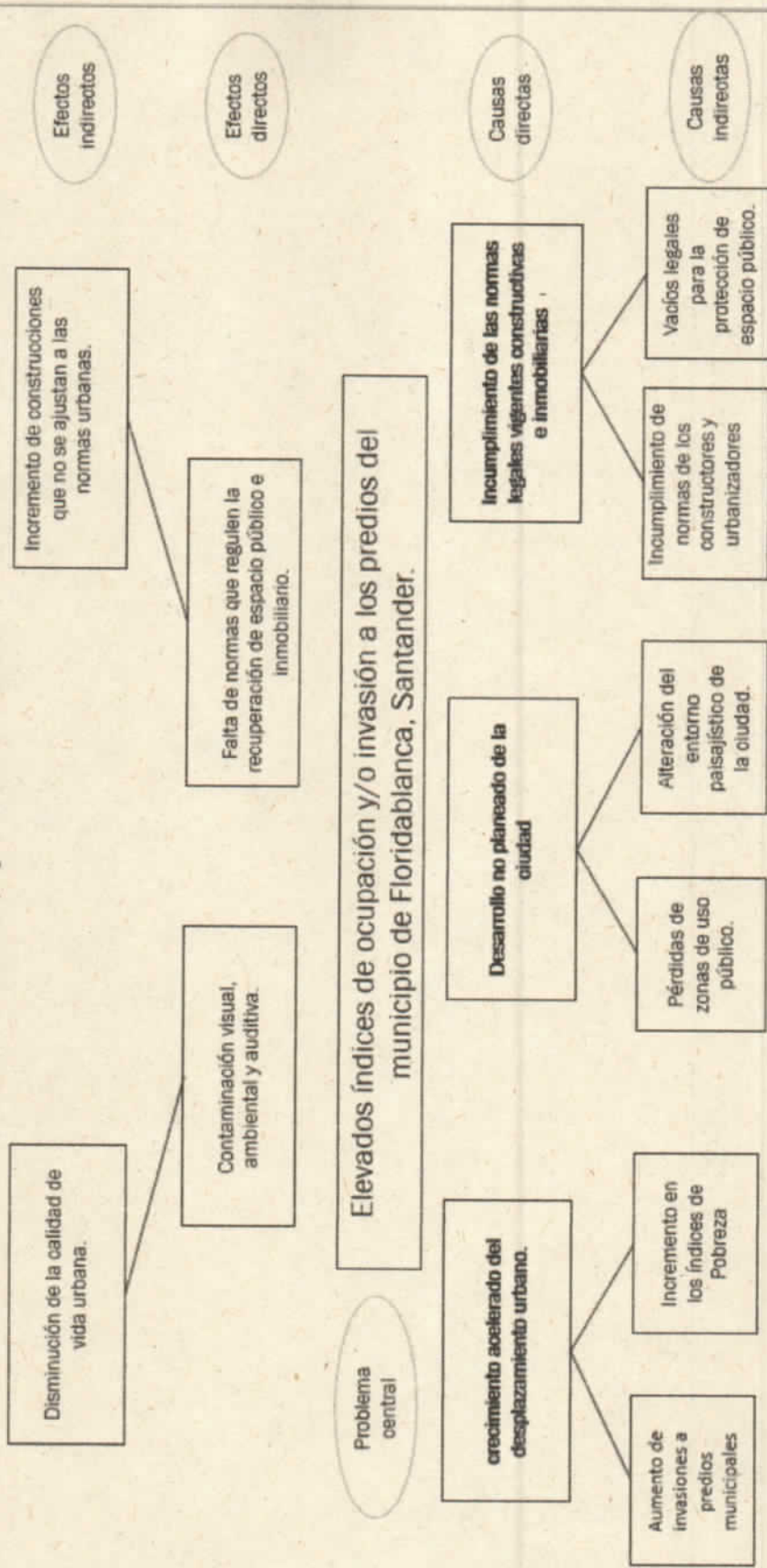


Figura 10. Árbol de Problemas.

## 8. Árbol de Objetivos

# Árbol de Objetivos

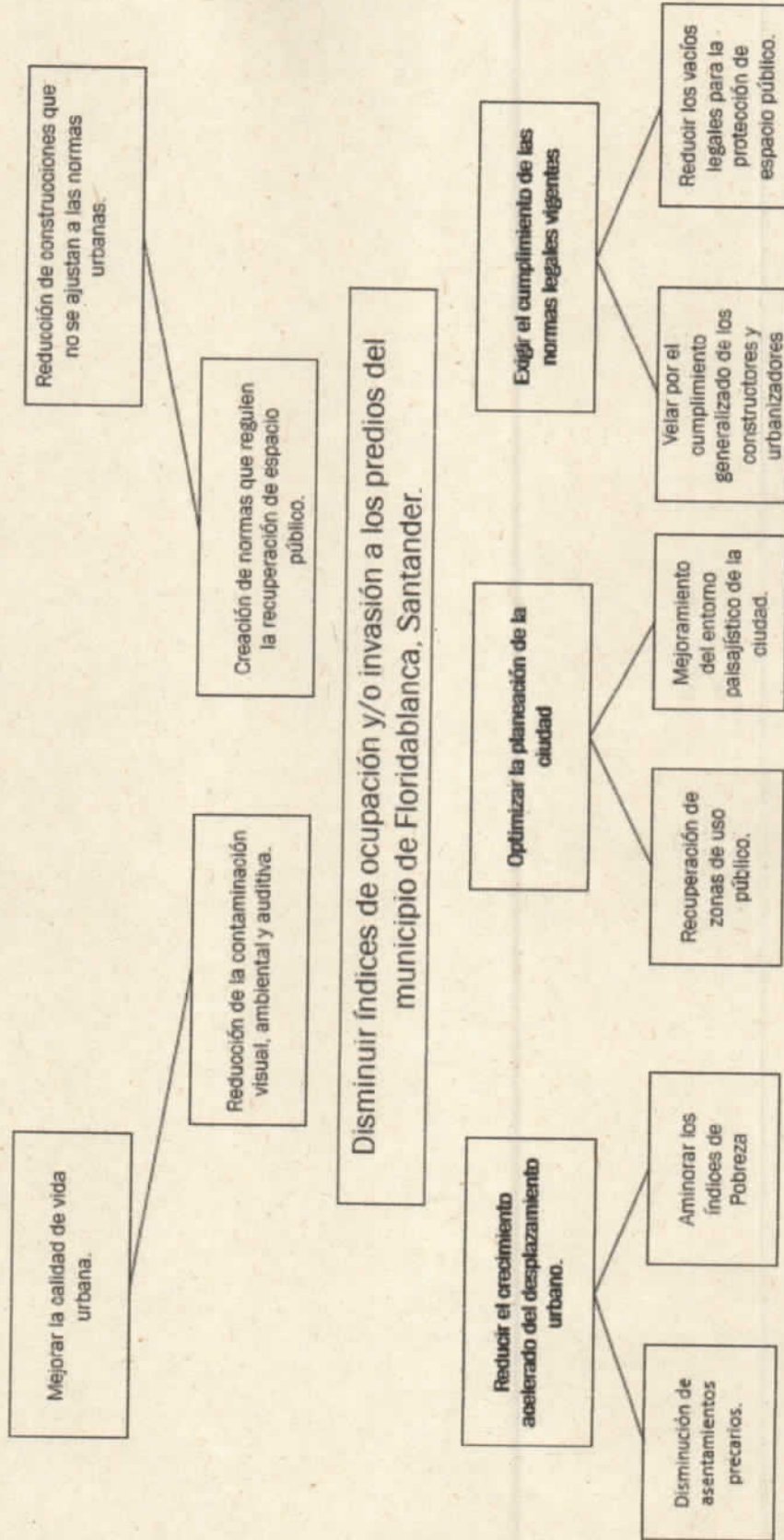


Figura 11. Árbol de Objetivos.

## **9. Acciones e identificación de alternativas**

### **FORMULACIÓN DE E IMPLEMENTACIÓN DE ESTRATEGIAS QUE CONTRIBUYAN A LA RECUPERACIÓN DE LOS PREDIOS DEL MUNICIPIO DE FLORIDABANCA, SANTANDER, PARA LA VIGENCIA 2017-2019**

**Componente 1: Conocer en un 80% la lista de predios e inmuebles de propiedad del municipio.**

- 1) Alimentación de la base de cartográfica de los predios de propiedad del municipio de Floridablanca.
- 2) Supervisión a reconocimiento predial.
- 3) Visitas técnicas a predios de propiedad del municipio de Floridablanca.
- 4) Levantamiento topográfico a predios de propiedad del municipio de Floridablanca.
- 5) Manejo de documentación.
- 6) Avalúos de inmuebles del municipio de Floridablanca

**Componente 2: Crear e implementar en el municipio de Floridablanca, una política pública que permita y facilite el proceso de recuperación de las áreas de cesión.**

- 1) Supervisión de Obras.
- 2) Asesoría jurídica para la recuperación de las áreas de cesión.
- 3) Implementación y seguimiento de la política pública de recuperación de áreas de cesión.

**Componente 3: Creación de un compendio en el que se establezca el procedimiento para la administración inmobiliaria del Banco Inmobiliario de Floridablanca.**

- 1) Realizar un diagnóstico del estado actual de la administración inmobiliaria del BIF.
- 2) Elaboración del manual de administración inmobiliaria del BIF.
- 3) Seguimiento de la implementación del manual de administración inmobiliaria del BIF.
- 4) Control, inspección y vigilancia de la administración inmobiliaria del BIF.

**10. Objetivos**

**10.1. Objetivo General**

Crear e implementar un conjunto de estrategias que contribuyan a disminuir los índices de ocupación y/o invasión a los predios del municipio de Floridablanca, Santander, durante el periodo comprendido entre los años 2017 y 2019.

**10.2. Objetivos Específicos**

- 1) Conocer en un 80% la lista de predios e inmuebles de propiedad del municipio de Floridablanca.
- 2) Realizar la Implementación y seguimiento a la política pública que permita y facilite el proceso de recuperación de las áreas de cesión en el municipio de Floridablanca.
- 3) Creación de un compendio en el cual se establezca el procedimiento para la administración inmobiliaria del Banco Inmobiliario de Floridablanca.

## 11. Listado de actividades

**FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE ESTRATEGIAS QUE CONTRIBUYAN A LA  
RECUPERACIÓN DE LOS PREDIOS DEL MUNICIPIO DE FLORIDABANCA,  
SANTANDER, PARA LA VIGENCIA 2017-2019**

**ACTIVIDAD**

**Componente 1: Poner al día en un 80% la lista de predios e inmuebles de propiedad del municipio.**

**1) Alimentación de la base cartográfica de los predios de propiedad del municipio de Floridablanca.**

Teniendo en cuenta que ya existe en el Banco Inmobiliario de Floridablanca una base cartográfica en el que se tiene un inventario de predios e inmuebles del municipio, se debe alimentar esta base de datos de acuerdo a las actualizaciones que se vayan generando en cada uno de estos predios e inmuebles.

**2) Supervisión a reconocimiento predial.**

La supervisión al reconocimiento predial se debe realizar con el fin de identificar que un predio o mueble fiscal pertenece al municipio y garantizar la protección de todo tipo de ocupación y/o invasión. Para esta actividad se hará un contrato de 100 vallas para realizar la respectiva identificación de los predios municipales.

**3) Visitas técnicas a predios de propiedad del Municipio de Floridablanca.**

Se realizaran visitas técnicas para conocer el estado actual del predio o inmueble del Municipio, y poder determinar las acciones pertinentes a realizar por parte de las autoridades competentes para su conservación y protección.

**4) Levantamiento topográfico a predios de propiedad del municipio de Floridablanca.**

Conocer el área exacta de cada uno de los predios del municipio de Floridablanca, por medio de mediciones topográficas.

**5) Manejo de documentación.**

Realizar un proceso adecuado para mantener el archivo actualizado y en orden de la documentación pertinente, con la actualización de los predios de propiedad del municipio.

**6) Avalúos de inmuebles del municipio de Floridablanca.**

Realizar la estimación del valor comercial de los inmuebles municipales, teniendo en cuenta las condiciones físicas y urbanas en las que se encuentre dicho inmueble, para generar un pago de cánones justos en los arrendamientos de los mismos el cual se ajuste al costo del mercado actual.

**Componente 2: Crear e implementar en el municipio de Floridablanca, una política pública que permita y facilite el proceso de recuperación de las áreas de cesión.**

**1) Supervisión de Obras.**

Se debe vigilar por parte del Banco Inmobiliario de Floridablanca, la ejecución de las obras civiles que se lleven a cabo en el marco de la implementación de la política pública para la recuperación de las áreas de cesión.

**2) Asesoría jurídica para la recuperación de las áreas de cesión.**

El Banco Inmobiliario de Floridablanca debe contar con el apoyo jurídico necesario, para tomar las acciones pertinentes que conciernen a los procesos legales de recuperación de las áreas de cesión.

**3) Implementación y seguimiento a la política pública de recuperación de áreas de cesión.**

Una vez realizada la política pública de recuperación de las áreas de cesión, se debe contar con el recurso humano y físico necesarios para comenzar a implementar dicha política y asegurar la recuperación de los predios municipales que han sido ocupados y/o invadidos, a su vez, una vez llevado a cabo el proceso de implementación, se le deberá hacer seguimiento

para asegurar que lo expuesto en dicha política quede en los términos necesarios para mejorar el proceso de recuperación de este tipo de espacio público.

**Componente 3: Creación de un compendio en el que se establezca el procedimiento para la administración inmobiliaria del Banco Inmobiliario de Floridablanca.**

**1) Realizar un diagnóstico del estado actual de la administración inmobiliaria del BIF.**

Ejecutar una evaluación en el Banco Inmobiliario de Floridablanca, para conocer el estado actual en el que se encuentran los procesos de la administración inmobiliaria, encontrar los hallazgos pertinentes que puedan obstaculizar el proceso administrativo inmobiliario y proporcionar las acciones de mejora, con el fin de realizar una valoración del proceso al interior del banco.

**2) Elaboración del manual de administración inmobiliaria del BIF.**

Generar el compendio de procedimientos necesarios en el que se establezca paso a paso el proceso que se debe realizar para una adecuada administración inmobiliaria por parte del BIF, para esto, es necesario contar con el recurso humano y físico competente que puedan elaborar y mantener actualizado dicho manual.

**3) Seguimiento de la implementación del manual de administración inmobiliaria del BIF.**

Es necesario que el Banco Inmobiliario de Floridablanca una vez cuente con el manual que establezca los procedimientos comience a implementarlos para mejorar la administración inmobiliaria y el aprovechamiento del espacio público, para esto es necesario que el BIF cuente con el recurso humano y físico necesario para aplicar dichos procedimientos.

**4) Control, inspección y vigilancia de las actividades que conlleven el manual de administración inmobiliaria del BIF.**

El Banco Inmobiliario de Floridablanca, debe contar con el recurso humano y físico necesarios para comenzar a ejercer la inspección, control y vigilancia de las personas

naturales o jurídicas que se dedican a desarrollar actividades comerciales de arrendamiento de vivienda urbana que la ley 820 de 2003 le otorga a los municipios, a su vez ejercer los controles y las actividades pertinentes para el aprovechamiento del espacio público.

*Tabla 4. Listado de Actividades.*

## 12. Análisis de la alternativa de solución

### 12.1. Estudio legal

- ❖ **La Constitución política de Colombia**, establece en su **Artículo 63** que "Los bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales Constitución Política de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de Colombia de la Nación y los demás bienes que determine la ley, son inalienables, imprescriptibles e inembargables".

El **Artículo 82** del texto constitucional establece que: "Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular".

El **Artículo 88** de la constitución establece que: "La ley regulará las acciones populares para la protección de los derechos e intereses colectivos, relacionados con el patrimonio, el espacio, la seguridad y la salubridad públicos, la moral administrativa, el ambiente, la libre competencia económica y otros de similar naturaleza que se definen en ella".

- ❖ **La Ley 9 de 1989, de la Reforma urbana**, en su **Artículo 5** establece que: "Entiéndase por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes. Así, constituyen el espacio público de la ciudad las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal como vehicular, las áreas para la recreación pública, activa o pasiva, para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones



sobre las vías, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno de la ciudad, los necesarios para la preservación y conservación de las playas marinas y fluviales, los terrenos de bajamar, así como de sus elementos vegetativos, arenas y corales y, en general, por todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyan, por consiguiente, zonas para el uso o el disfrute colectivo".

El **Artículo 6** del mismo texto aborda el tema del destino y uso del espacio público y establece que: "El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público de las áreas urbanas y suburbanas no podrá ser variado sino por los concejos, juntas metropolitanas o por el consejo interdepartamental, por iniciativa del alcalde o Intendente de San Andrés y Providencia, siempre y cuando sean canjeados por otros de características equivalentes. El retiro del servicio de las vías públicas continuará rigiéndose por las disposiciones vigentes. Los parques y zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público, así como las vías públicas, no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito".

El **Artículo 7** establece que: " Los municipios y la Intendencia Especial de San Andrés y Providencia podrán crear de acuerdo con su organización legal, entidades que serán responsables de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales. Así mismo, podrán contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes anteriores".

El **Artículo 8** establece que: "Los elementos constitutivos del espacio público y el medio ambiente tendrán para su defensa la acción popular consagrada en el artículo 1005 del Código Civil. Esta acción también podrá dirigirse contra cualquier persona pública o privada, para la defensa de la integridad y condiciones de uso, goce y disfrute visual de dichos bienes mediante la remoción, suspensión o prevención de las conductas que comprometieren el interés público o la seguridad de los usuarios".

- ❖ **Ley 388 de 1997. Ordenamiento territorial**, en su **Artículo 1** establece que la ley tiene por objetivo "Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastres".

El **Artículo 37** de la misma ley establece que: "Las reglamentaciones distritales o municipales determinarán, para las diferentes actuaciones urbanísticas, las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general, y señalarán el régimen de permisos y licencias a que se deben someter así como las sanciones aplicables a los infractores a fin de garantizar el cumplimiento de estas obligaciones, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo XI de esta Ley".

- ❖ En el **Decreto 1504 de 1998** en su **Artículo 1**, se establece que: "Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. En el cumplimiento de la función pública del urbanismo. Los municipios y distritos deberán dar prelación a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo".

El **Artículo 17** establece que: " Los municipios y distritos podrán crear de acuerdo con su organización legal entidades responsables de la administración, desarrollo,

mantenimiento y apoyo financiero del espacio público, que cumplirán entre otras las siguientes funciones: a) Elaboración del inventario del espacio público; b) Definición de políticas y estrategias del espacio público; c) Articulación entre las distintas entidades cuya gestión involucra directa o indirectamente la planeación, diseño, construcción, mantenimiento, conservación, restitución, financiación y regulación del espacio público..”.

- ❖ **Ley 820 de 2003** por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones, en su **Artículo 32** establece que: “La inspección, control y vigilancia, estarán a cargo de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C., la Gobernación de San Andrés, Providencia y Santa Catalina y las alcaldías municipales de los municipios del país”.

El **Artículo 33** de la misma ley establece que: “**Las entidades territoriales determinadas en el artículo anterior ejercerán las siguientes funciones:**

- a) Contrato de arrendamiento: 1) Conocer las controversias originadas por no expedir las copias del contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fiadores y codeudores. 2) Asumir las actuaciones que se le atribuyen a la autoridad competente en los artículos 22 al 25 en relación con la terminación unilateral del contrato. 3) Conocer de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de los mismos. 4) Conocer de las controversias originadas por la no expedición de los comprobantes de pago al arrendatario, cuando no se haya acordado la consignación como comprobante de pago. 5) Conocer de las controversias derivadas de la inadecuada aplicación de la regulación del valor comercial de los inmuebles destinados a vivienda urbana o de los incrementos. 6) Conocer del incumplimiento de las normas sobre mantenimiento, conservación, uso y orden interno de los contratos de arrendamiento de vivienda compartida, sometidos a vigilancia y control; b) Función de control, inspección y vigilancia: 1) Investigar, sancionar e imponer las demás medidas correctivas a que haya lugar, a las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley o a cualquier otra persona que tenga la calidad de

arrendador o subarrendador. 2) Aplicar las sanciones administrativas establecidas en la presente ley y demás normas concordantes. 3) Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración. 4) Vigilar el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con el anuncio al público y con el ejercicio de actividades sin la obtención de la matrícula cuando a ello hubiere lugar.

## **CONCLUSIÓN:**

De acuerdo a las normas y leyes que sirven de soporte para este documento se puede decir que el presente proyecto cuenta con las herramientas legales para llevar a cabo su ejecución, por lo tanto se le otorga la viabilidad requerida para alcanzar con sus objetivos.

### **12.2. Estudio de mercado**

El análisis de mercado pretende determinar, los costos existentes y el monto de los recursos económicos en el mercado actual, para la realización del proyecto. La necesidad de conocer la oferta del mercado, conllevara a definir los indicadores que servirán como base para limitar el rango de precios en el que se encontraran los recursos necesarios que abarquen las funciones operativas, administrativas y técnicas que requiera durante su ejecución. El estudio se integra generalmente con la formulación de los presupuestos de gastos, así como la determinación de los costos que se requerirán durante la instalación y operación del proyecto.

- **Inversiones**

La estimación de las inversiones es una etapa trascendental, en razón que del monto al que asciendan dependerá la forma como se financiara y los procesos requeridos para la conformación de los equipos de trabajo; para la inversión inicial comprende la adquisición de todos los activos fijos, los tangibles y diferidos o intangibles, necesarios para iniciar las operaciones que requiere la entidad, para el cumplimiento de ciertos objetivos

específicos que beneficiaran a la población objeto de éste proyecto, al Banco Inmobiliario de Floridablanca y a la comunidad en general.

Para la estimación de los valores establecidos en el presupuesto de los recursos necesarios para la ejecución del proyecto, se realizó un análisis de rangos de costos de cada uno de los equipos necesarios, de acuerdo a la especificación establecida en el estudio técnico, es de resaltar que los equipos mencionados fueron escogidos con características precisas, que son necesarias para la correcta ejecución de cada una de las actividades, así mismo el valor establecido para su proceso de compra, fue producto de un promedio de los costos de estos encontrados en el mercado, así mismo una vez obtenido dicho promedio, se le agrego un 5% por gastos de ordenanzas y legalización.

<b>Equipos</b>	<b>Valores del Mercado</b>	<b>Empresa</b>	<b>Valor Establecido (Promedio + 5% de ordenanzas)</b>
Estación total	\$ 46.351.515,07	Geosystem ingeniería S.A.S	\$ 45.558.551,85
	\$ 40.426.680	Topoequipos S.A	
GPS	\$ 1.815.061	Geosystem ingeniería S.A.S	\$ 1.807.564,5
	\$ 1.627.920	Topoequipos S.A	
Dron	\$ 7.122.150	Geosystem ingeniería S.A.S	\$ 9.686.124
	\$ 11.327.610	Topoequipos S.A	
Equipo de Computación de acuerdo a especificaciones del estudio técnico	\$ 5.905.000	Oklahoma Computadores	\$ 7.176.856,05
	\$7.765.202,4	Open Tech	
MONITOR 32" Professional Display Port,HDMI & VGA Ports. Adjutable Stand, '3 Year	\$ 2.741.080	Open Tech	\$ 2.922.192
	\$ 2.825.000	Oklahoma Computadores	

Advance Replacement Service			
Contrato de 100 Vallas, en Lámina galvanizada calibre 16" Marco en ángulo de ¼ por 3/16 con 2 torres en ángulo de 2" por un cuarto tejidas en ángulo De 1½ por un ¼ impresión en Adhesivo digital plastificado a 1440 DPI. Medidas de la vaya 2mx1m y torres 3m	\$ 55.930.000	Celis Publicidad	\$ 57.477.000
	\$ 53.550.000	Muricio Velazques Publicidad	

Tabla 5. Valores establecidos (Estudio de mercado).

Es importante resaltar que los precios recopilados para las inversiones de acuerdo a los componentes relacionados anteriormente, se hicieron a través de consultas directas a los proveedores, los cuales allegaron cotizaciones vía email y/o físicas las cuales se adjuntan.

La inversión a realizar es requerida de carácter obligatorio con el fin de que se pueda ejecutar cada una de las metas plasmadas en el Plan de Desarrollo Municipal "FLORIDABLANCA AHORA PUEDES MÁS 2016-2019", por tal razón se requirió cotizar estos componentes con empresas y personas que tienen la idoneidad y experiencia.

## CONCLUSIÓN

El resultado del presente estudio otorga la viabilidad para la ejecución del presente proyecto, ya muestra la oferta del mercado, para realizar las respectivas inversiones del proyecto que conlleve a solucionar el problema que aqueja a los habitantes del municipio de Floridablanca, Santander.

### 12.3. Estudio técnico

EL BIF dentro de sus actividades a ejecutar como ente administrador inmobiliario del municipio de Floridablanca, viene desarrollando en conjunto con la Administración Municipal, diversas actividades que van direccionadas a la comunidad en general y en especial a la población donde se presentan asentamientos precarios, invasiones a áreas de cesión y bienes fiscales, dado que la comunidad expresa su incomodidad ante esta situación.

En la actualidad, no existe un inventario de la totalidad de los predios del municipio, no se conoce del estado actual de los mismos y de igual manera, no se cuenta con el manual de procedimiento para la administración inmobiliaria que regule los procesos que el BIF ejecuta en el municipio.

El BIF ha venido ejecutando procesos para lograr el cumplimiento de los componentes planteados en este proyecto, conocer los predios, recuperar los invadidos y documentar la administración de todos los bienes.

Este proyecto tiene como objetivo desarrollar estrategias elaboradas por todo un equipo humano, que ayude al Banco Inmobiliario de Floridablanca a desarrollar su actividad de una manera más dinámica y eficiente para que así la comunidad en general sea beneficiada.

El cómo se llevara a cabo este proceso, consiste en el apoyo y contratación de personal técnico y profesional capacitado para la realización de las actividades de los 3 componentes a desarrollarse en el proyecto, las cuales son:

#### **Componente 1.**

**Conocer en un 80% la lista de predios y muebles fiscales del municipio.**

1) Alimentación de la base cartográfica de los predios de propiedad del municipio de Floridablanca.

Esta actividad, consiste en retroalimentar a medida que sea necesario, el archivo existente en el Banco Inmobiliario de Floridablanca en el cual se tienen registrados los predios del municipio, cada vez que se ejecuten cambios u obras en ellos o se adquieran nuevos predios, con el fin de actualizar la base existente la cual se viene manejando con el software ArcGIS ArcMAP.

CANT.	CARGO DESEMPEÑADO	CARGA DE TRABAJO	TIEMPO (MESES)
1	Profesional en el área de la informática	-Programar y estructurar los datos a modo de entrega de resultados. -Actualizar y desarrollar el programa, la base de datos y los sistemas de información. -Realizar pruebas para determinar si el sistema existente cumple con los objetivos. -Introducir la información y digitalizar planos. -Introducir datos en el sistema utilizando los principios de la cartografía (sistemas de coordenadas, longitud, latitud, topografía, escalas, etc.). -Actualizar y mantener la base de datos, así como el nivel de calidad. -Visualizar mapas y planos. -Manipular, gestionar y analizar la información suministrada. -Realizar informes periódicos de la actividad. -Además deberá responder a las demás funciones propias de su cargo señaladas en el alcance del documento contractual.	10

Tabla 6. Carga de trabajo para Profesional en el área de la informática (Componente 1, actividad 1).

## 2) Supervisión a reconocimiento predial.

Esta actividad va enfocada a verificar la información, supervisar los trabajos que genere el inventario de bienes y certificar la veracidad de la información entregada.

CANT.	CARGO DESEMPEÑADO	CARGA DE TRABAJO	TIEMPO (MESES)
1	Ingeniero	Supervisión a reconocimiento predial. -Coordinar la elaboración de los informes a entregar. -Realizar reconocimiento de predios municipales. -Verificar y delimitar linderos con la documentación existente. -Además deberá responder a las demás funciones propias de su cargo señaladas en el alcance del documento contractual.	10

Tabla 7. Carga de trabajo para Ingeniero (Componente 1, actividad 2).

- CONTRATO: 100 UNIDADES DE VALLAS INFORMATIVAS



- **ESPECIFICACION:** Contrato de 100 Vallas, en Lámina galvanizada calibre 16" Marco en ángulo de 1/4 por 3/16 con 2 torres en ángulo de 2" por un cuarto tejidas en ángulo De 1 1/2 por un 1/4 impresión en Adhesivo digital plastificado a 1440 DPI. Medidas de la vaya 2mx1m y torres 3m.

Las vallas se colocarán en cada uno de los predios para identificar que son propiedad del municipio.

### 3) Visitas técnicas a predios de propiedad del municipio de Floridablanca.

Efectuar visitas técnicas a los predios de propiedad municipal, con el fin de realizar inspección ocular al terreno, verificando los linderos, estado de la infraestructura u ocupación de terceros a los mismos.

CANT.	CARGO DESEMPEÑADO	CARGA DE TRABAJO	TIEMPO (MESES)
1	Ingeniero	-Efectuar visitas técnicas a los predios para verificar estado de la infraestructura del mismo. -Realizar inspección ocular de las invasiones a predios municipales. -Atender denuncias de la comunidad referente a predios del municipio. -Además deberá responder a las demás funciones propias de su cargo señaladas en el alcance del documento contractual.	10

Tabla 8. Carga de trabajo para Ingeniero (Componente 1, actividad 3).

### 4) Levantamiento topográfico a predios de propiedad del municipio de Floridablanca.

Efectuar levantamiento topográfico a los predios del municipio, para realizar una actualización de las distancias, medidas y características del terreno mediante el levantamiento planímetro del mismo, con el fin de mejorar la base de datos que reposa en el Banco Inmobiliario de Floridablanca referente a los predios de propiedad municipal.

CANT.	CARGO DESEMPEÑADO	CARGA DE TRABAJO	TIEMPO (MESES)
1	Topógrafo	- Realizar levantamiento topográfico detallado y niveles de cada uno de los predios. - Delinear los planos con sus respectivas convenciones. - Adjuntar memorias, cartera topográfica y planos debidamente firmados con copia de la tarjeta profesional. - Además deberá responder a las demás funciones propias de su cargo señaladas en el alcance del documento contractual.	10

Tabla 9. Carga de trabajo para Topógrafo (Componente 1, actividad 4).

### 5) Manejo de documentación.

Realizar una recopilación de escrituras, folios de matrícula y en general, toda la información que se requiera para la ejecución de este componente con el fin de ayudar al desarrollo de las actividades del personal profesional en la parte documental.

CANT.	CARGO DESEMPEÑADO	CARGA DE TRABAJO	TIEMPO (MESES)
1	Técnico o tecnólogo en archivística	-Organizar la documentación derivada de los procesos de actualización predial. -Clasificación de la documentación derivada de los procesos de actualización predial. -Codificación y custodia de documentos. -Además deberá responder a las demás funciones propias de su cargo señaladas en el alcance del documento contractual.	10

Tabla 10. Carga de trabajo para Técnico o tecnólogo en archivística (Componente 1, actividad 5).

### 6) Avalúos de inmuebles del municipio de Floridablanca

Realizar avalúos a los inmuebles fiscales del municipio con el fin de obtener información actualizada del valor de los mismos referente a valorización de la propiedad de acuerdo a criterios que incluyen estado, ubicación, uso del suelo, etc., que sirven para generar una contribución o impuesto territorial que determina su valor neto con posibilidades a futuro de aumentar, o mantener, su valor.

- AVALUO PREDIAL
- OBJETO: Realizar la estimación del valor comercial de los inmuebles municipales, teniendo en cuenta las condiciones físicas y urbanas en las que se encuentre dicho

inmueble, para generar un pago de cánones justos en los arrendamientos de los mismos el cual se ajuste al costo del mercado actual.

### **OBSERVACION 1:**

Derivado de los procesos a ejecutarse en el componente 1, es necesaria a compra de los siguientes equipos para el correcto desarrollo de cada actividad:

#### **a. EQUIPO DE COMPUTACION.**

De las siguientes especificaciones y/o similares:

WorkStation Presicion SFF DELL T3420, Intel® Core™ o Similar i7-6700 (8MB Caché, hasta 4.00 GHz) - I76700, 16GB de Memoria DDR4 a 2133MHz SDRAM, sin paridad [Non-ECC] (1 DIMM) - 8G1DN, DISCO 1TB 7200 RPM de 2.5" - 1TB72, Unidad óptica delgada 8x (DVD±R/RW) - DVDRW, NVIDIA® Quadro® K420 2GB (DisplayPort, DL-DVH) (1 DisplayPort a adaptador SL-DVI) - K420, Windows 10 Pro 64bit English, French, Spanish, Garantia 3 años on-site .

MONITOR 32" Professional Display Port, HDMI & VGA Ports. Adjustable Stand, '3 Year Advance Replacement Service.

#### **b. DRONE:**

Drone Phantom 4 DJI, con una velocidad máxima de 6 m/s (Modo sport), Rango de detección de obstáculos de 0.7 – 15 m, cámara con sensor 1/2.3" Píxeles efectivos: 12M, Velocidad Del Obturador de 8s -1/8000s y demás especificaciones técnicas encontradas en la especificación 01. Ver especificación 01.

**c. GPS:**

GPSMAP 64S, con Pantalla en color de 2,6" que puede leerse a la luz del sol, Receptor GPS y GLONASS de alta sensibilidad con antena Cuadrifilar Helix, Altímetro barométrico y brújula de tres ejes, Sistema de batería doble optimizado para exteriores, y demás especificaciones técnicas encontradas en la especificación 02. Ver especificación 02

**d. ESTACION TOPOGRAFICA:**

Sensor de inclinación líquido de doble eje, gama de trabajo:  $\pm 6'$  ( $\pm 111\text{mgon}$ ) / colimación indemnización disponible, Precisión (ISO 17123-3:2001) de 2", Puntero Láser \*<sup>12</sup> Laser rojo Coaxial con EDM haz, Plomada láser (estándar en el N. y S. América) Diodo láser rojo (635nm  $\pm$  10nm  $\rightarrow$ ), la precisión del haz:  $\leq 1,0\text{ mm @ }1,3\text{ m}$ , producto láser de Clase 2 , y demás especificaciones técnicas encontradas en la especificación 03. Ver especificación 03

Estos equipos contribuirán a la ejecución de todas las actividades del componente antes mencionado y se deberán ajustarse a las especificaciones técnicas anexas a este documento.

**COMPONENTE 2.**

**Crear e implementar en el municipio de Floridablanca, una política pública que permita y facilite el proceso de recuperación de las áreas de cesión.**

**1) Supervisión de Obras.**

Supervisar las obras derivadas de los procesos que se lleven a cabo para la recuperación de áreas de cesión, cerramientos a predios municipales, movimientos de tierra, etc.

CANT.	CARGO DESEMPEÑADO	CARGA DE TRABAJO	TIEMPO (MESES)
2	Ingeniero Civil	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Supervisar las obras y/o contratos a los que conlleve la recuperación de los predios públicos.</li> <li>-Coordinar con cada uno de los contratistas, las actividades a entregar dentro del plazo establecido.</li> <li>-Verificar que el personal que trabaja en los proyectos se encuentre afiliado al sistema de seguridad social bajo las condiciones de lo que manda la Ley.</li> <li>-Presentar los informes mensuales a la dirección del avance de los procesos y aprobar planes de contingencia.</li> <li>-Supervisar que todas las acciones en obra se cumplan con rigurosa precisión cumpliendo con los parámetros definidos por la ENTIDA.</li> <li>-Además deberá responder a las demás funciones propias de su cargo señaladas en el alcance del documento contractual.</li> </ul>	10

Tabla 11. Carga de trabajo para Ingeniero Civil (Componente 2, actividad 1).

## 2) Asesoría jurídica para la recuperación de las áreas de cesión.

Asesorar al BIF en todos los procesos jurídicos a los que conlleve la recuperación de los predios municipales.

CANT.	CARGO DESEMPEÑADO	CARGA DE TRABAJO	TIEMPO (MESES)
1	Profesional jurídico	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Analizar los usos de suelo de las zonas recuperadas .</li> <li>-Asesorar a los profesionales en los temas jurídicos que se desarrollen en el proyecto.</li> <li>-Reconocer y gestionar las acciones a realizar durante el periodo de recuperación de predios.</li> <li>-Realizar las contestaciones judiciales cuando se requiera</li> <li>-Entablar demandas de recuperación de espacio público</li> <li>-Elaborar las querrelas y atender los procesos policivos que sean necesarios.</li> <li>-Además deberá responder a las demás funciones propias de su cargo señaladas en el alcance del documento contractual.</li> </ul>	10

Tabla 12. Carga de trabajo para Profesional jurídico (Componente 2, actividad 2).

## 3) Implementación y seguimiento de la política pública de recuperación de áreas de cesión.

Realizar actividades que ayuden al cumplimiento de la política de recuperación de áreas de cesión, en el cual el profesional en ciencias humanas deberá hacer el acompañamiento a las familias ocupantes de los bienes públicos y el profesional en arquitectura, deberá

diseñar e implementar obras urbanísticas en los espacios recuperados para el desarrollo del municipio de Floridablanca.

CANT.	CARGO DESEMPEÑADO	CARGA DE TRABAJO	TIEMPO (MESES)
1	Arquitecto	Implementación y seguimiento de la política pública de recuperación de áreas de cesión. -Analizar los espacios de recuperación de áreas verdes y demás para proyectar su uso final. -Diseñar y planificar el desarrollo de los predios recuperados -Implementar estrategias para el embellecimiento paisajístico - Realizar el acompañamiento en la formulación de planeación urbana de integración, -Además deberá responder a las demás funciones propias de su cargo señaladas en el alcance del documento contractual.	10

Tabla 14. Carga de trabajo para Arquitecto (Componente 2, actividad 3).

CANT.	CARGO DESEMPEÑADO	CARGA DE TRABAJO	TIEMPO (MESES)
1	Profesional en ciencias humanas	-Mediar con la comunidad durante la intervención en la recuperación de los predios. -Socializar los avances, etapas y procedimientos de recuperación de predios y áreas con comunidad de la zona de influencia. -Coordinar y mantener un espacio de PQR para dar atención inmediata a solicitudes y requerimientos por parte de la comunidad. -Identificar la población afectada en la recuperación de espacios públicos -Realizar un análisis y caracterización de los usuarios, realizar visitas a las comunidades y elaborar estudio sociológico. -Además deberá responder a las demás funciones propias de su cargo señaladas en el alcance del documento contractual.	10

Tabla 13. Carga de trabajo para Profesional en ciencias humanas (Componente 2, actividad 3).

**OBSERVACION:**

El personal técnico deberá ser el apoyo en cualquier de las actividades de los profesionales una vez sea requerido por los mismos.

CANT.	CARGO DESEMPEÑADO	CARGA DE TRABAJO	TIEMPO (MESES)
2	Técnico o tecnólogo	-Apoyar en el manejo documental. -Ser apoyo en los diferentes procesos que sean indicados por el profesional designado. -Además deberá responder a las demás funciones propias de su cargo señaladas en el alcance del documento contractual.	10

Tabla 15. Técnico o tecnólogo (Componente 2, Observación).

### COMPONENTE 3.

**Creación de un compendio en el que se establezca el procedimiento para la administración inmobiliaria del Banco Inmobiliario de Floridablanca.**

1) Realizar un diagnóstico del estado actual de la administración inmobiliaria del BIF.

CANT.	CARGO DESEMPEÑADO	CARGA DE TRABAJO	TIEMPO (MESES)
1	Profesional especializado en planeación urbana o afines	-Realizar un diagnóstico del estado actual de la administración inmobiliaria del BIF. -Coordinar con cada uno de los profesionales las actividades a entregar dentro del plazo establecido. -Hacer el reconocimiento junto con la dirección de la normatividad existente. -Plantear soluciones o planes de acción según el diagnóstico situacional encontrado. -Además deberá responder a las demás funciones propias de su cargo señaladas en el alcance del documento contractual.	10

Tabla 16. Carga de trabajo para Profesional especializado en planeación urbana o afines (Componente 3, actividad 1).

2) Elaboración del manual de administración inmobiliaria del BIF.

Se llevara a cabo una etapa investigativa y/o diagnostica para conocer la documentación existente en cuanto al manual inmobiliario, paso seguido se entrara en etapa de análisis y

CANT.	CARGO DESEMPEÑADO	CARGA DE TRABAJO	TIEMPO (MESES)
2	Profesional jurídico	-Elaboración del manual de administración inmobiliaria del BIF. -Realizar el diagnóstico normativo de la administración inmobiliaria -Elaborar el manual normativo de la administración inmobiliaria que sea para uso reglamentario en el municipio de Floridablanca. -Además deberá responder a las demás funciones propias de su cargo señaladas en el alcance del documento contractual.	5

Tabla 17. Carga de trabajo para Profesional jurídico (Componente 3, actividad 2).

elaboración del manual y reglamentación para la administración inmobiliaria la cual estará a cargo del BIF.

3) Seguimiento de la implementación del manual de administración inmobiliaria del BIF.

Velar por el cumplimiento del procedimiento de dicho manual para mejorar el posicionamiento del Banco Inmobiliario de Floridablanca como ente de control inmobiliario del municipio.

CANT.	CARGO DESEMPEÑADO	CARGA DE TRABAJO	TIEMPO (MESES)
1	Ingeniero Civil	-Realizar la supervisión y/o seguimiento a los procesos establecidos en el manual. -Realizar visitas técnicas a inmuebles arrendados. -Elaboración de informe acerca de cada contrato de arrendamiento del BIF. -Además deberá responder a las demás funciones propias de su cargo señaladas en el alcance del documento contractual.	10

Tabla 18. Carga de trabajo para Ingeniero Civil (Componente 3, actividad 3).

4) Control, inspección y vigilancia de la administración inmobiliaria del BIF.

Ejercer la inspección, control y vigilancia de las personas naturales o jurídicas que se dedican a desarrollar actividades comerciales de arrendamiento de vivienda urbana que la ley 820 de 2003 le otorga a los municipios.

CANT.	CARGO DESEMPEÑADO	CARGA DE TRABAJO	TIEMPO (MESES)
1	Arquitecto	-Presentar informes mensuales acerca del control inmobiliario del banco. -Atender a la comunidad mediante comunicación PQR y demás. -Vigilar la actividad inmobiliaria de las personas naturales y/o jurídicas. -Además deberá responder a las demás funciones propias de su cargo señaladas en el alcance del documento	10

Tabla 19. Carga de trabajo para Arquitecto (Componente 3, actividad 4).



**OBSERVACION:**

El personal técnico deberá ser el apoyo en cualquier de las actividades de los profesionales una vez sea requerido por los mismos.

CANT.	CARGO DESEMPEÑADO	CARGA DE TRABAJO	TIEMPO (MESES)
2	Tecnico o tecnologo	-Apoyar en el manejo documental -Ser apoyo en los diferentes procesos que se le indique por el profesional designado. -Además deberá responder a las demás funciones propias de su cargo señaladas en el alcance del documento contractual.	10

Tabla 20. Carga de trabajo para Técnico o tecnólogo (Componente 3, observación).

**CONCLUSIÓN**

De acuerdo a la información suministrada anteriormente, se puede otorgar la viabilidad técnica para la ejecución de las actividades y de los eventos expuestos como las soluciones que pretende brindar el presente proyecto.

**12.4 Estudio Administrativo**

El siguiente estudio Administrativo pretende mostrar el propósito empresarial que tiene el establecimiento público de orden municipal que ejecutará el proyecto, es por eso que se hace necesario revelar que entre las principales funciones del Banco Inmobiliario De Floridablanca según el acuerdo No 016 de 2004, se define el Control del ejercicio de la actividad inmobiliaria y la custodia y protección de los Inmuebles municipales y espacio Público.

El Banco inmobiliario de Floridablanca según lo estipulado en el acuerdo antes mencionado en su función cuarta, es el encargado de todos los inmuebles del municipio, y es de su responsabilidad y competencia elaborar un inventario y expediente de cada uno de los inmuebles y predios, que contenga la información que se requiera para su custodia, mantenimiento y protección. A su vez es el responsable de efectuar las diligencias pertinentes para que el fondo de inmuebles Urbanos del área metropolitana de

Bucaramanga transfiera al BIF las áreas de cesión que le corresponden, así como las que están aún pendientes por recaudar.

De igual modo, el BIF en representación del municipio, debe velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular, así como se estipula en el decreto 1504 de Agosto 4 de 1998. Por consiguiente, el Banco inmobiliario de Floridablanca debe desarrollar las acciones pertinentes para que se genere una articulación adecuada entre algunas entidades como: el Área Metropolitana de Bucaramanga, las secretarías de planeación e infraestructura del Municipio de Floridablanca, cuya gestión involucra directa o indirectamente la planeación, diseño, construcción, mantenimiento, conservación, restitución, administración, financiación y regulación del espacio público y su equipamiento.

En cuanto a lo que le compete al BIF en materia de la actividad inmobiliaria del municipio, es de su obligación el control, inspección y vigilancia de las personas jurídicas o naturales que se dedican a realizar actividades lucrativas mediante el arrendamiento de bienes raíces, destinados a vivienda urbana, de su propiedad o de la de terceros, o labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios. Por ende, es de su competencia reglamentar sus funciones y establecer los mecanismos de control necesarios para cumplir con las funciones establecidas en la ley 820 de 2003 y en el acuerdo 016 de 2004 del municipio de Floridablanca, Santander.

Se debe resaltar que la misión del Banco Inmobiliario de Floridablanca es desarrollar la política de vivienda social del Municipio de Floridablanca y la administración de los predios públicos garantizando el aprovechamiento de los mismos, así como el control de la actividad inmobiliaria.

Y se debe tener claro que la visión de este ente municipal es lograr al 2020, que el BIF sea reconocido como la máxima autoridad en la administración del espacio público, vivienda social y equipamientos colectivos públicos del municipio de Floridablanca,

garantizando entornos habitables bajo estándares de calidad, funcionalmente eficientes, socialmente justos y ambientalmente sostenibles.

Con la realización de este estudio, se identificará la capacidad operativa y ejecutora del BIF y los participantes del proyecto durante las diferentes etapas, especificando tanto las funciones, roles y responsabilidades como la disponibilidad de los recursos humano, financiero, técnico y legal.

El Municipio de Floridablanca en cabeza del BIF, ejecutará el proyecto: "FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE ESTRATEGIAS QUE CONTRIBUYAN A LA RECUPERACION Y APROVECHAMIENTO DEL ESPACIO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA, SANTANDER".

El BIF es el responsable de liderar el proyecto en todo su ciclo: Formulación, planeación, gerencia y ejecución acertada; se encargara del reconocimiento de los riesgos que afectan directamente las probabilidades de éxito del proyecto, y la constante medición, formal de dicho riesgo a lo largo del ciclo de vida del proyecto. También es el responsable de las definiciones funcionales, técnicas, así como de la implementación de las soluciones propuestas.

El BIF tiene como funciones la planeación y elaboración de estudios de proyectos en la etapa de Pre inversión; durante la etapa de inversión del proyecto, tiene como responsabilidad la gestión, asignación y administración de recursos para el desarrollo de procesos que conlleven a la Formulación e implementación de estrategias que contribuyan a la recuperación y aprovechamiento del espacio público del municipio de Floridablanca, Santander, durante el periodo comprendido entre los años 2017 y 2019. En la etapa de operación y mantenimiento del proyecto, su rol principal es el de garantizar la sostenibilidad futura del mismo, para lo cual dispondrá del recurso humano, financiero, técnico y legal.

El BIF adelantará los procedimientos administrativos requeridos para la participación externa contando con el personal calificado y con la capacidad para realizar todas las acciones relativas a la ejecución del proyecto.

## **CONCLUSIÓN**

El presente estudio otorga la viabilidad administrativa al BIF para la ejecución del presente proyecto, ya que cuenta con todas las herramientas y el personal idóneo para llevar a cabo las actividades acá plasmadas.

### **12.5. Estudio ambiental**

Para el proyecto "Formulación e implementación de estrategias que contribuyan a la recuperación y aprovechamiento del espacio público del municipio de Floridablanca, Santander." No se requiere licencia Ambiental.

Las acciones y actividades propias del proyecto a desarrollar no producen impacto ni influencia ambiental negativa; y el proyecto no produce efecto nocivo para el entorno ni para sus habitantes, por el contrario mejora las condiciones de vida de estos.

## **CONCLUSIÓN**

El anterior análisis otorga la viabilidad ambiental al presente proyecto, ya que al momento de la ejecución no se generará daño al medio ambiente.

### **12.6. Estudio social.**

Para la alternativa de "Formulación e implementación de estrategias que contribuyan a la recuperación y aprovechamiento del espacio público del municipio de Floridablanca, Santander", el análisis comunitario arroja la siguiente información:

En relación con la concertación y coordinación que se ha dado o se dará entre el ente ejecutor del proyecto, la comunidad y el Municipio de Floridablanca, se han realizado reuniones con los entes beneficiarios de este proyecto, en las cuales se ha informado y concertado: Crear e implementar un conjunto de estrategias para la recuperación de los predios del municipio de Floridablanca, Santander, durante el periodo comprendido entre los años 2017 y 2019, alternativa que pretende alcanzar las metas: 98: Formular e implementar la política pública de recuperación de áreas de cesión; 99: Elaborar un manual de administración inmobiliaria del BIF; 100: Actualizar hasta un 80% el inventario general del sistema de espacio público y muebles fiscales del área urbana del municipio, metas plasmadas en el Plan de Desarrollo Municipal "FLORIDABLANCA AHORA PUEDES MÁS 2016-2019".

Se hará seguimiento continuo por parte de la administración municipal, con cada uno de los involucrados a fin de constatar la adecuada ejecución de las metas y medición del impacto generado.

## **CONCLUSIÓN**

De acuerdo a la información suministrada anteriormente, se le otorga viabilidad al presente proyecto, ya que cuenta con el apoyo y la concertación de la población de Floridablanca.

### **12.7. Estudio Financiero**

El análisis financiero pretende determinar la necesidad de gestionar los costos y el monto de los recursos económicos necesarios para la ejecución del proyecto, este análisis mostrará el costo total de operación, que abarque las funciones operativas, administrativas y técnicas; así como otra serie de indicadores que servirán como base para la parte final y definitiva del proyecto, que es la evaluación económica. El estudio se integra generalmente con la formulación de los presupuestos de gastos, así como la determinación y las fuentes de financiamiento que se requerirán durante la instalación y operación del proyecto.

## **INVERSIONES DEL PROYECTO.**

Las inversiones consideradas para la puesta en marcha del proyecto FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE ESTRATEGIAS QUE CONTRIBUYAN A LA RECUPERACIÓN Y APROVECHAMIENTO DE LOS PREDIOS DE FLORIDABLANCA. Se han agrupado por actividades que se requieren para el cumplimiento de cada una de las metas que se ejecutará. En donde se relaciona para cada meta un componente requerido.

La inversión a realizar es requerida de carácter obligatorio con el fin de que se pueda ejecutar cada una de las metas plasmadas en el Plan de Desarrollo Municipal "FLORIDABLANCA AHORA PUEDES MÁS 2016-2019".

A continuación, se presentan los costos del proyecto para realizar la planeación y ejecución del proyecto en mención:

Ver Anexo 01.

De igual forma, se presentan otros valores del análisis financiero:

Tasa de interés oportunidad:  %

**Justificación de la tasa de oportunidad**

DTF 11/01/2017

**Flujo de Caja**

	Año 0 (2016)	Año 1 (2017)	Año 2 (2018)	Año 3 (2019)
Amortización créditos	0.00	0.00	0.00	0.00
Costos de Inversión	0.00	768.628.288.00	683.477.000.00	683.477.000.00
Costos de Operación	0.00	0.00	0.00	0.00
Costos de Preinversión	0.00	0.00	0.00	0.00
Créditos	0.00	0.00	0.00	0.00
Flujo Neto de Caja	0.00	(768.628.288.00)	646.768.000.00	247.694.500.00
Ingresos y beneficios	0.00	0.00	1.330.245.000.00	931.171.500.00
Intereses créditos	0.00	0.00	0.00	0.00
Valor de salvamento	0.00	0.00	0.00	0.00

Figura 12. Flujo de caja. Obtenido MGA proyecto "FORMULACIONE IMPLEMENTACION DE ESTRATEGIAS QUE CONTRIBUYAN A LA RECUPERACION DE LOS PREDIOS DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA, SANTANDER, PARA LA VIGENCIA 2017-2019".

Como se evidencia en el presupuesto y en el Flujo de caja, los costos de inversión para el año 2017 será de *Setecientos sesenta y ocho millones seiscientos veintiocho mil doscientos ochenta y ocho pesos (\$768.628.288) M/CTE*, ya que para este primer año de ejecución del proyecto se tiene planteado la inversión correspondiente para los equipos necesarios para ejecutar algunas de las actividades de los componentes del presupuesto; mientras que para los años 2018 y 2019, el costo neto de inversión proyectado es de *Seiscientos ochenta y tres millones cuatrocientos setenta y siete mil pesos (\$ 683.477.000) M/CTE*, que conlleva a que el proyecto tenga un costo total de inversión durante el trienio

de Dos mil ciento treinta y cinco millones quinientos ochenta y dos mil doscientos ochenta y ocho pesos (\$2.135.582.288) M/CTE.

A continuación se muestra el flujo económico del proyecto, en el que se especifica los costos de inversión anual que se tienen estimados y proyectados para la mano de obra calificada, maquinarias y equipos y otros servicios que requiere el proyecto para su correcta ejecución durante el periodo comprendido entre los años 2017 – 2019.

**Flujo Económico**

	Año 0 (2016)	Año 1 (2017)	Año 2 (2018)	Año 3 (2019)	RPC
Ingresos y beneficios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Disminución de los índices de ocupación	0,00	0,00	35.419.600.000,00	74.493.720.000,00	90,00
Créditos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Costos de Preinversión	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Costos de Inversión	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.1. Mano Obra Calificada	0,00	574.000.000,00	556.000.000,00	556.000.000,00	1,00
4.2. Otros Servicios	0,00	90.508.670,00	90.508.670,00	90.508.670,00	0,71
5.3. Maq. y Equipo	0,00	51.706.491,76	0,00	0,00	0,77
Costos de Operación	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortización créditos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses créditos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor de salvamento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Flujo Económico	0,00	(716.215.161,76)	35.773.091.330,00	73.847.211.330,00	0,00

Figura 13. Flujo Económico. Obtenido MGA proyecto "FORMULACION E IMPLEMENTACION DE ESTRATEGIAS QUE CONTRIBUYAN A LA RECUPERACION DE LOS PREDIOS DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA, SANTANDER, PARA LA VIGENCIA 2017-2019".



Así mismo se muestra un resumen de la evaluación Financiera y económica del Proyecto:

Evaluación Financiera						
Valor Presente Neto - Financiero	Tasa Interna de Retorno - Financiero	Relación Beneficio Costo - Financiero	Costo Por Capacidad - Financiero	Costo Por Beneficiario - Financiero	Valor Presente de los Costos Financiero	Costo Anual Equivalente - Financiero
48,760,519.48	12.73	1.03	21,355,822.88	8,027.03	1,873,240,300.08	713,801,336.57

Tabla 21. Evaluación Financiera. Obtenido MGA proyecto "FORMULACION E IMPLEMENTACION DE ESTRATEGIAS QUE CONTRIBUYAN A LA RECUPERACION DE LOS PREDIOS DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA, SANTANDER, PARA LA VIGENCIA 2017-2019".

Evaluación Económica						
Valor Presente Neto - Económico	Tasa Interna de Retorno - Económico	Relación Beneficio Costo - Económico	Costo Por Capacidad - Económico	Costo Por Beneficiario - Económico	Valor Presente de los Costos Económico	Costo Anual Equivalente - Económico
36,245,169,375.72	14,737.83	85.36	20,092,325.02	7,552.11	1,615,042,677.85	672,421,372.48

Tabla 22. Evaluación Económica. Obtenido MGA proyecto "FORMULACION E IMPLEMENTACION DE ESTRATEGIAS QUE CONTRIBUYAN A LA RECUPERACION DE LOS PREDIOS DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA, SANTANDER, PARA LA VIGENCIA 2017-2019".

## CONCLUSIÓN

El presente estudio otorga la viabilidad administrativa al BIF para la ejecución del presente proyecto, ya que cuenta con todas las herramientas y el personal idóneo para llevar a cabo las actividades acá plasmadas.

### 13. Análisis de riesgos

TIPO DE RIESGO	DESCRIPCIÓN DEL RIESGO	PROBABILIDAD	IMPACTO	EFECTOS	MEDIDAS DE MITIGACION
<b>Económicos</b>	Fluctuación de precios de insumos, cambios en el mercado	Probable	Bajo	Dificulta la compra de insumos planteados con anterioridad para la ejecución del proyecto	Ajustar valores aproximados, teniendo en cuenta la posibilidad de cambio en el comportamiento del mercado.
<b>Regulatorio</b>	Incremento de impuestos que afectan a todos los contribuyentes y a todas las actividades	Probable	Moderado	Desequilibrio económico.	Mantener actualizado sobre cambios en los mercados, regímenes especiales.
<b>Administrativo</b>	No contar con personal necesario para ejecutar el proyecto.	Poco Probable	Alto	Incumplimiento en la fecha de inicio del proyecto, el desarrollo se verá afectado por retrasos a la fecha de entrega	Contratar el personal antes de la fecha estimada para la ejecución del proyecto.
<b>Operacionales</b>	Accidentes de trabajo y enfermedades profesionales.	Probable	Bajo	Disminución de la capacidad laboral del contratista.	Implementar todas las medidas de seguridad vigentes
<b>Sociales</b>	Limitar la inspección y ejecución de actividades en los predios municipales	Frecuente	Moderado	Retraso en la ejecución del proyecto y aumento en gastos.	Socializar los trabajos con la comunidad.
<b>Naturaleza</b>	Lluvias, Derrumbes, Sismos.	Probable	Moderado	Retrasa el desarrollo del proyecto.	Tomar medidas preventivas ante cualquier eventualidad de tipo natural.

Tabla 23. Análisis de Riesgos

**14. Estructura financiera del proyecto (Presupuesto)**

PRESUPUESTO TRIENIO											
Meta	Actividad	Componente de gasto	Profesión	Cantidad	Unidad	Tiempo (meses por año)	V. Unitario	2017	2018	2019	
1. Actualizar hasta un 80% el inventario general del sistema de espacio público y muebles fiscales del área urbana del municipio	1. Alimentación de la base de cartográfica de los predios de propiedad del municipio de Floridablanca.	Servicios Profesionales	Profesional en el área de informática	1	Unidad	10	\$3,600,000.00	\$36,000,000.00	\$36,000,000.00	\$36,000,000.00	
			Equipo de Computación de acuerdo a especificaciones del estudio técnico.	1	Unidad	NA	\$7,176,856.00	\$7,176,856.00	NA	NA	NA
			MONITOR 32" Profesional Display Port,HDMI & VGA Ports. Adjustable Stand, 3 Year Advance Replacement Service	1	Unidad	NA	\$2,922,192.00	\$2,922,192.00	NA	NA	NA
	2. Supervisión a reconocimiento predial.	Contrato	DRON, PHANTOM 4, MARCA DJI.	1	Unidad	NA	\$9,686,124.00	\$9,686,124.00	NA	NA	
			Contrato para elaboración de 100 vallas de identificación predial	1	Unidad	NA	\$57,477,000.00	\$57,477,000.00	\$57,477,000.00	\$57,477,000.00	\$57,477,000.00

3. Visitas técnicas a predios de propiedad del municipio de Floridablanca.	Servicios Profesionales	Profesional en las áreas de Ingeniería.	1	Unidad	10	\$3,600,000.00	\$36,000,000.00	\$36,000,000.00	\$36,000,000.00	
		Servicios Profesionales	Profesional en las áreas de Ingeniería.	1	Unidad	10	\$3,600,000.00	\$36,000,000.00	\$36,000,000.00	\$36,000,000.00
	Equipos	Servicios Profesionales	Topógrafo	1	Unidad	10	\$3,600,000.00	\$36,000,000.00	\$36,000,000.00	\$36,000,000.00
		Equipos	ESTACION TOTAL ES 102 2" / 1" MARCA TOPCON	1	Unidad	NA	\$45,558,552.00	\$45,558,552.00	NA	NA
	5. Manejo de documentación.	Servicios Técnicos	GPS GARMIN MAP 64S 0 62S	1	Unidad	NA	\$1,807,564.00	\$1,807,564.00	NA	NA
		Contratos	Técnico de apoyo.	1	Unidad	10	\$2,000,000.00	\$20,000,000.00	\$20,000,000.00	\$20,000,000.00
6. Avalúos de inmuebles del municipio de Floridablanca.	Contratos	Contrato avalúos	1	GL	NA	\$70,000,000.00	\$70,000,000.00	\$70,000,000.00	\$70,000,000.00	
<b>Subtotal Meta 1.</b>										
2. Formular e implementar la política pública de recuperación de áreas de cesión.	Servicios profesionales	Ing. Civil	2	Unidad	10	\$3,600,000.00	\$72,000,000.00	\$72,000,000.00	\$72,000,000.00	
	Servicios profesionales	Profesionales en el área jurídica	1	Unidad	10	\$3,600,000.00	\$36,000,000.00	\$36,000,000.00	\$36,000,000.00	
	Servicios profesionales	Profesional en las áreas sociales y humanas	1	Unidad	10	\$3,600,000.00	\$36,000,000.00	\$36,000,000.00	\$36,000,000.00	
	Servicios técnicos	Arquitecto	1	Unidad	10	\$3,600,000.00	\$36,000,000.00	\$36,000,000.00	\$36,000,000.00	
		Técnicos De apoyo en cualquier área	2	Unidad	10	\$2,000,000.00	\$40,000,000.00	\$40,000,000.00	\$40,000,000.00	
<b>Subtotal Meta 1.</b>							\$358,628,288.00	\$291,477,000.00	\$291,477,000.00	

<b>Subtotal Meta 2.</b>												
										\$220,000,000.00	\$220,000,000.00	\$220,000,000.00
										\$80,000,000.00	\$80,000,000.00	\$80,000,000.00
										\$18,000,000.00	NA	NA
										\$36,000,000.00	\$36,000,000.00	\$36,000,000.00
										\$36,000,000.00	\$36,000,000.00	\$36,000,000.00
										\$20,000,000.00	\$20,000,000.00	\$20,000,000.00
										\$190,000,000.00	\$172,000,000.00	\$172,000,000.00
										\$768,628,288.00	\$683,477,000.00	\$683,477,000.00
										<b>\$2,135,582,288.00</b>		
										<b>Subtotal Meta 3.</b>		
										<b>SUBTOTAL</b>		
										<b>COSTO TOTAL PROYECTO TRIENIO</b>		

Tabla 24. Presupuesto Trienio 2017-2019.

## **15. Meta del Plan de Desarrollo.**

### **Dimensión:**

1: HÁBITAT NATURAL Y CONSTRUIDO

### **Programa:**

5: AMBIENTE CONSTRUIDO: LA BASE FÍSICA DE NUESTRO DESARROLLO INCLUSIVO Y EQUITATIVO.

### **Subprograma:**

15: Equipamientos sociales e institucionales

### **Metas producto:**

98: Formular e implementar la política pública de recuperación de áreas de cesión.

99: Elaborar un manual de administración inmobiliaria del BIF.

100: Actualizar hasta un 80% el inventario general del sistema de espacio público y muebles fiscales del área urbana del municipio.

### **15.1. Descripción de la población objetivo**

La población objetivo que se analizará en este proyecto, son todos los habitantes del municipio de Floridablanca: estos son un total de 266.049 habitantes pertenecientes a la población objetivo.

### **15.2. Identificación zona donde se ubica población objetivo**

La población objetivo tiene la siguiente ubicación.

Desde el punto de vista espacial, el Municipio de Floridablanca tiene las siguientes características:

- Pertenece a la provincia de Soto.
- Tiene una extensión de 98,68 Km<sup>2</sup>.
- Está a 925 metros sobre el nivel del mar.
- Su temperatura promedio es de 23°C zona urbana.
- Límite norte: Bucaramanga y Tona.
- Límite Oriente: Tona y Piedecuesta.
- Límite Sur: Piedecuesta
- Límite occidente: Girón y Bucaramanga



Figura 14. Ubicación general Floridablanca. Obtenido del Plan de Desarrollo Municipal Floridablanca Ahora Puedes Más 2016-2019.

### División Político administrativa

Está conformada por tres corregimientos que se dividen en ocho veredas, las cuales están divididas en trece sectores, así:

- Alsalcia: Malabar
- Guayanas: Altos de Mantilla, los cauchos.
- Casiano: La Cidra.
- Helechales: La Judía.
- Vericute: Santa Bárbara, Despensas, Rosablanca.
- Aguablanca: Mortiño, Buenavista.
- Río Frio: Valle de Ruitoque.
- Ruitoque: Mesa de Ruitoque.

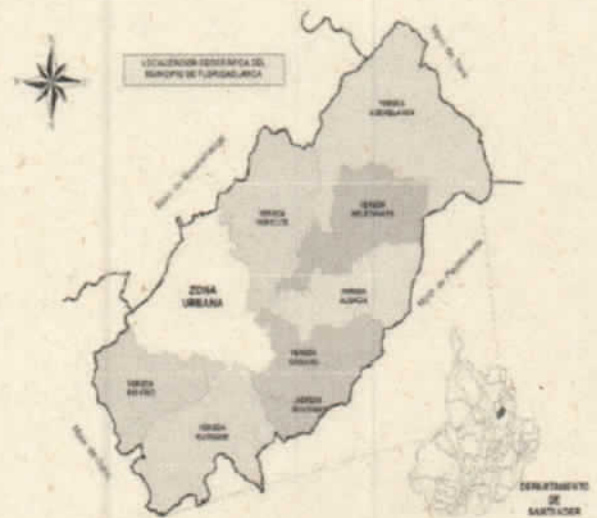


Figura 15. Mapa Floridablanca. Obtenido del Plan de Desarrollo Municipal Floridablanca Ahora Puedes Más 2016-2019.

## 16. Análisis Del entorno

### 16.1. Del bien y/o servicio

Nombre del Bien / Servicio (Beneficio)	Unidad de Media	Descripción del bien y servicio	Serie Historia		
			Año Inicial	Año Final	Ultimo año Proyectado
Índice de ocupación y/o invasión a los predios del municipio de Floridablanca, Santander.	Porcentaje	Formulación de estrategias que contribuyan a la recuperación de los predios del municipio de Floridablanca, Santander, para la vigencia 2017 - 2019	2017	2019	2019

Tabla 25. Del bien y/o servicio.

### 16.2. Magnitud de la necesidad

#### **Meta 98: Formular e implementar la política pública de recuperación de áreas de cesión.**

Las áreas de cesión, surgen de la obligación que tiene todo constructor de ceder de forma gratuita a los entes municipales una parte de su terreno, para parques, calles, vías de acceso y zonas verdes como contraprestación al permiso que le otorgan las autoridades competentes para urbanizar o edificar, como se estipula en la ley 388 de 1997.

Dado que actualmente no existe una normatividad o política que permita la recuperación de este tipo de áreas de cesión, reduciendo los procesos administrativos, voluntarios y judiciales pertinentes, se hace necesario la implementación de una política pública de recuperación de las mismas, que permita evitar procesos extensos que producen desgastes administrativos y sobrecostos financieros a la administración Municipal.



**Meta 99: Elaborar un manual de administración inmobiliaria del BIF.**

El Banco Inmobiliario de Floridablanca, es el encargado de regular el ejercicio de la actividad inmobiliaria del municipio; para cumplir con este objetivo se hace necesario reglamentar sus funciones, establecer mecanismos de control, matrículas y escalas de sanciones a que se refiere la ley 820 de 2003, cumpliendo así con las funciones que involucren al BIF y que estén establecidas en dicha disposición. Para esto se hace necesario la reglamentación de los procesos de administración inmobiliaria en el BIF, que garanticen la correcta ejecución de los procesos de control, inspección y vigilancia que se llevarán a cabo.

**Meta 100: Actualizar hasta un 80% el inventario general del sistema de espacio público y muebles fiscales del área urbana del municipio.**

La administración municipal, no cuenta con un inventario actualizado que se pueda utilizar como soporte para demostrar la propiedad pública que constituye el espacio público. Así mismo, la falta de documentos que permitan demostrar la propiedad pública de ciertos territorios y predios por desconocimiento de la existencia de estos, dificulta el proceso de inversión en predios públicos y retrasa las acciones que se puedan llevar a cabo para su recuperación, por ende, la actualización del inventario del sistema de espacio público e inmuebles municipales se hace necesaria.

**17. Cronograma de actividades**

Ver Anexo 02.

## 18. Aprobación del Proyecto

**DEPARTAMENTO DE SANTANDER - MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA**

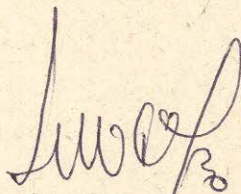
**EL BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA**

### **CERTIFICA:**


Que el proyecto denominado: **"FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE ESTRATEGIAS QUE CONTRIBUYAN A LA RECUPERACIÓN DE LOS PREDIOS DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA, SANTANDER, PARA LA VIGENCIA 2017 - 2019"**, cuenta con sus respectivos estudios, análisis de precios y costos del proyecto, y requerimientos respectivos.

Para constancia de lo anterior se firma en Floridablanca en fecha, **Febrero nueve (09) de 2017.**

Atentamente;



**LAURA CAROLINA MANRIQUE BECERRA**  
Directora Banco Inmobiliario de Floridablanca



Proyecto: Ing. Jairo Enrique Ordoñez Torres  
Profesional Universitario Área Técnica



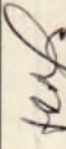
**ANEXOS**

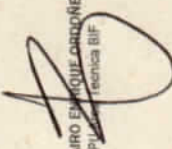


## **PRESUPUESTO**

PRESUPUESTO TRIENIO

Año	Actividad	Componente de gasto	Proyecto	Cantidad	Unidad	Trimestre (semanas por año)	V. Unitario	2017	2018	2019	
1. Actualizar hasta un 80% el inventario general del sistema de espacio público y muebles fijas del área urbana del municipio	1. Alimentación de la base de cartográfica de los predios de propiedad del municipio de Floridablanca	Servicios Profesionales	Profesional en el área de informática	1	Unidad	10	\$3.600.000,00	\$36.000.000,00	\$36.000.000,00	\$36.000.000,00	
			Equipo de Computación de acuerdo a especificaciones del estudio técnico.	1	Unidad	NA	NA	\$7.176.856,00	\$7.176.856,00	NA	NA
		Equipos	MICRITOR 32" Profesional Display Port HDMI & VGA Ports Adjustable Stand, 3 Year Advance Replacement Service	1	Unidad	NA	NA	\$2.922.192,00	\$2.922.192,00	NA	NA
			DRON PHANTOM 4, MARCA DJI	1	Unidad	NA	NA	\$9.686.124,00	\$9.686.124,00	NA	NA
		Contrato	Contrato para elaboración de 100 visitas de identificación predial	Profesional en las áreas de Ingeniería	1	Unidad	10	\$3.600.000,00	\$36.000.000,00	\$36.000.000,00	\$36.000.000,00
				Profesional en las áreas de Ingeniería	1	Unidad	10	\$3.600.000,00	\$36.000.000,00	\$36.000.000,00	\$36.000.000,00
		Equipos	4. Levantamiento topográfico a predios de propiedad del municipio de Floridablanca	Topografía	1	Unidad	NA	\$45.558.552,00	\$45.558.552,00	NA	NA
				ESTACION TOTAL ES 102 2" / 1" MARCA TOPCON	1	Unidad	NA	NA	\$1.807.564,00	\$1.807.564,00	NA
		Contratos	6. Análisis de inmuebles del municipio de Floridablanca	Servicios Técnicos	1	Unidad	10	\$2.000.000,00	\$20.000.000,00	\$20.000.000,00	\$20.000.000,00
				Contratos	1	Unidad	NA	NA	\$70.000.000,00	\$70.000.000,00	\$70.000.000,00
<b>Subtotal Meta 1.</b>											
2. Formular e implementar la política pública de recuperación de áreas de cesión.	2. Asesoría jurídica para la recuperación de las áreas de cesión.	Servicios profesionales	Ing. Civil	2	Unidad	10	\$3.600.000,00	\$72.000.000,00	\$72.000.000,00	\$72.000.000,00	
		Servicios profesionales	Profesionales en el área jurídica	1	Unidad	10	\$3.600.000,00	\$36.000.000,00	\$36.000.000,00	\$36.000.000,00	
		Servicios profesionales	Profesionales en las áreas sociales y humanas	1	Unidad	10	\$3.600.000,00	\$36.000.000,00	\$36.000.000,00	\$36.000.000,00	
		Servicios técnicos	Arquitecto	1	Unidad	10	\$3.600.000,00	\$36.000.000,00	\$36.000.000,00	\$36.000.000,00	
		Servicios técnicos	Técnicos De apoyo en cualquier área	2	Unidad	10	\$2.000.000,00	\$40.000.000,00	\$40.000.000,00	\$40.000.000,00	
<b>Subtotal Meta 2.</b>											
3. Elaborar un manual de administración inmobiliaria del BIF	1. Realizar un Diagnóstico del estado actual de la administración inmobiliaria del BIF.	Profesional especializado en planeación urbana o a fines	Profesional especializado en planeación urbana o a fines	2	Unidad	10	\$4.000.000,00	\$80.000.000,00	\$80.000.000,00	\$80.000.000,00	
		Servicios Profesionales	Profesionales en el área jurídica	1	Unidad	5	\$3.600.000,00	\$18.000.000,00	NA	NA	
		Servicios Profesionales	Profesionales en el área jurídica	1	Unidad	10	\$3.600.000,00	\$36.000.000,00	\$36.000.000,00	\$36.000.000,00	
		Servicios Profesionales	Ing. Civil	1	Unidad	10	\$3.600.000,00	\$36.000.000,00	\$36.000.000,00	\$36.000.000,00	
		Servicios técnicos	Ing. Civil o Arquitecto	1	Unidad	10	\$2.000.000,00	\$20.000.000,00	\$20.000.000,00	\$20.000.000,00	
<b>Subtotal Meta 3.</b>											
<b>SUBTOTAL TOTAL</b>								<b>\$1.688.628.288,00</b>	<b>\$1.688.628.288,00</b>	<b>\$1.688.628.288,00</b>	
<b>COSTO TOTAL PROYECTO TRIENIO</b>								<b>\$2.135.582.288,00</b>	<b>\$2.135.582.288,00</b>	<b>\$2.135.582.288,00</b>	

  
**Laura Carolina Marique Becerra**  
 Directora Banco Inmobiliario de Floridablanca

  
**Ing. Jairo Enrique Rodríguez Torres**  
 P. Inmobiliaria BIF



## **CRONOGRAMA**

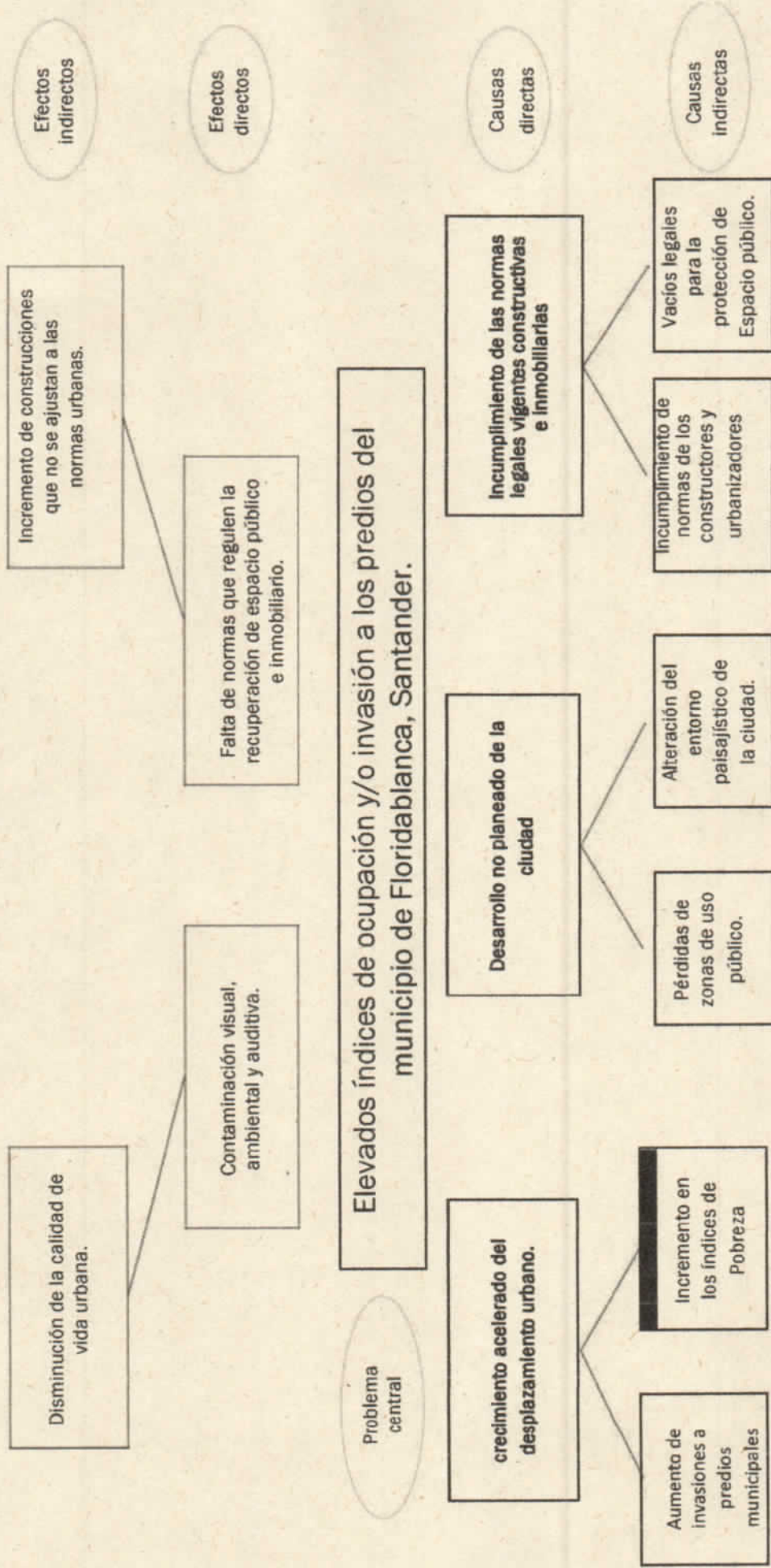




## **ARBOL DE PROBLEMAS**



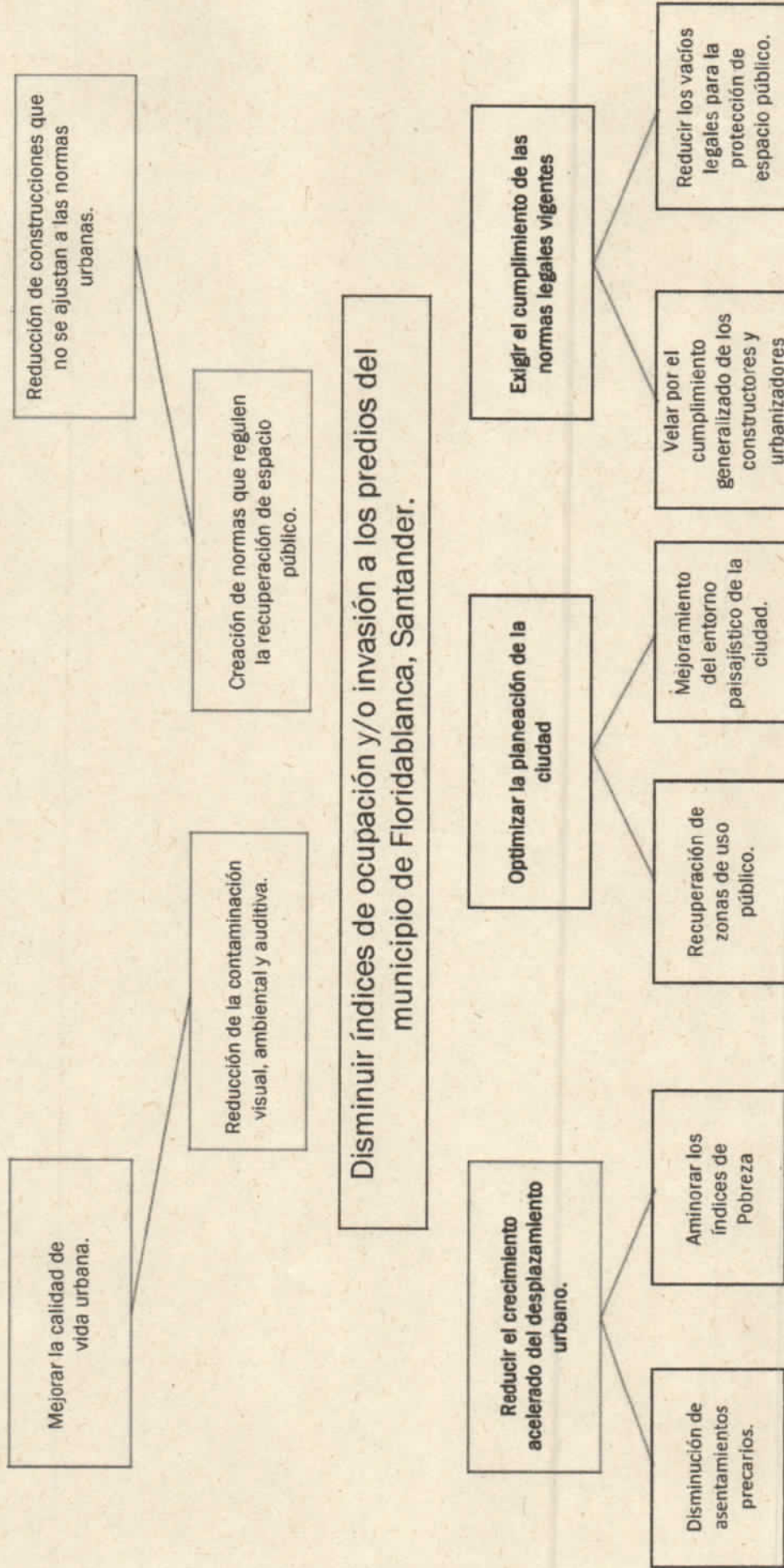
# Árbol de problemas





## **ARBOL DE OBJETIVOS**

# Árbol de Objetivos





# ESPECIFICACIONES

# Drone Phantom 4,



## AERONAVE

Peso (Batería y Hélices Incluidas)	1380 g
Tamaño Diagonal (Hélices Excluidas)	350 mm
Velocidad Máx. en Ascenso	6 m/s (modo Sport)
Velocidad Máx. en Descenso	4 m/s (modo Sport)
Velocidad Máx.	20 m/s (modo Sport)
Altura Max. de Servicio sobre el Nivel del Mar	6000 m
Máx. Duración de Vuelo	Aproximadamente 28 minutos
Temperatura de Funcionamiento	de 0°C a 40°C
Modo GPS	GPS / GLONASS
Precisión en Vuelo Estacionario	Vertical: +/- 0.1 m (si el Posicionamiento Visual está activado) o +/-0.5 m Horizontal: +/- 0.3 m (si el Posicionamiento Visual está activado) o +/-1.5 m

## CÁMARA

Sensor	1/2.3" Píxeles efectivos: 12M
Objetivo	FOV 94° 20 mm (35 mm formato equivalente)

	f/2.8, enfoque a $\infty$
Rango ISO	100-3200 (video) 100-1600 (foto)
Velocidad Del Obturador	8s - 1/8000s
Tamaño Máx. de Imagen	4000x3000
Modos de Fotografia	Disparo único Disparo en ráfaga: 3/5/7 disparos Exposición Automática en Horquillado (AEB): 3/5 Horquilla de Exposición a 0.7EV Bias Time-lapse HDR
Modos de Video	UHD: 4096x2160 (4K) 24 / 25p 3840x2160 (4K) 24 / 25 / 30p 2704x1520 (2.7K) 24 / 25 / 30p FHD: 1920x1080 24 / 25 / 30 / 48 / 50 / 60 / 120p HD: 1280x720 24 / 25 / 30 / 48 / 50 / 60p
Tasa de Bits Máx. de Almacenamiento de Video	60 Mbps
Formatos de Archivo Admitidos	FAT32 ( $\leq$ 32 GB ); exFAT ( > 32 GB )
Tipos de Tarjetas SD Compatibles	Micro SD Capacidad Máx.: 64 GB. Clase 10 ó UHS-1 valoración requerida
Temperatura de Funcionamiento	de 0°C a 40°C

#### SISTEMA DE POSICIONAMIENTO VISUAL

Rango de Velocidad	$\leq$ 10 m/s (2m sobre el suelo)
Rango de Altitud	0 - 10 m
Rango de Operación	0 - 10 m
Entorno Operativo	Superficie con un patrón definido y una iluminación adecuada (Lux > 15)

#### CARGADOR DE BATERÍA

Voltaje	17.4 V
Potencia Nominal	100 W

### APLICACIÓN / RETRANSMISIÓN EN DIRECTO

Aplicación Móvil	DJI GO
PIRE	100mW
Densidad Espectral de Potencia	6.9mW/MHz
Frecuencia de Funcionamiento de la Retransmisión en Directo	2.4GHz ISM
Calidad de la Retransmisión en Directo	720P @ 30fps (dependiendo de las condiciones y los dispositivos móviles)
Latencia	220ms (dependiendo de las condiciones y los dispositivos móviles)
Sistema Operativo Requerido	iOS 8.0 ó posterior Android 4.1.2 ó posterior
Dispositivos Recomendados	<p>Compatible con iPhone 5s, iPhone 6, iPhone 6 Plus, iPhone 6s, iPhone 6s Plus, iPod touch 6, iPad Pro, iPad Air, iPad Air Wi-Fi + Cellular, iPad mini 2, iPad mini 2 Wi-Fi + Cellular, iPad Air 2, iPad Air 2 Wi-Fi + Cellular, iPad mini 3, iPad mini 3 Wi-Fi + Cellular, iPad mini 4 y iPad mini 4 Wi-Fi + Cellular .</p> <p>Esta aplicación está optimizada para iPhone 5s, iPhone 6, iPhone 6 Plus, iPhone 6s and iPhone 6s Plus.</p> <p>Compatible con Samsung tabs 705c, Samsung S6, Samsung S5, Samsung NOTE4, Samsung NOTE3, Google Nexus 9, Google Nexus 7 II, Ascend Mate7, Huawei P8 Max, Nubia Z7 mini, Sony Xperia Z3, MI 3, MI PAD, Smartisan T1. Huawei Mate 8.</p> <p>*Disponible asistencia para otros dispositivos Android. Testeo y desarrollo en proceso.</p>

### RÓTULA DE ESTABILIZACIÓN EN 3 EJES

Rango de Control	Grado de inclinación de -90° a +30°
Estabilización	3 ejes (mov. horizontal, mov. vertical y rotación)

### SISTEMA DE DETECCIÓN DE OBSTÁCULOS

Rango de Detección de Obstáculos	0.7 - 15 m
Entorno Operativo	Superficies con un patrón definido y una iluminación adecuada (Lux > 15)

### MANDO DE CONTROL REMOTO

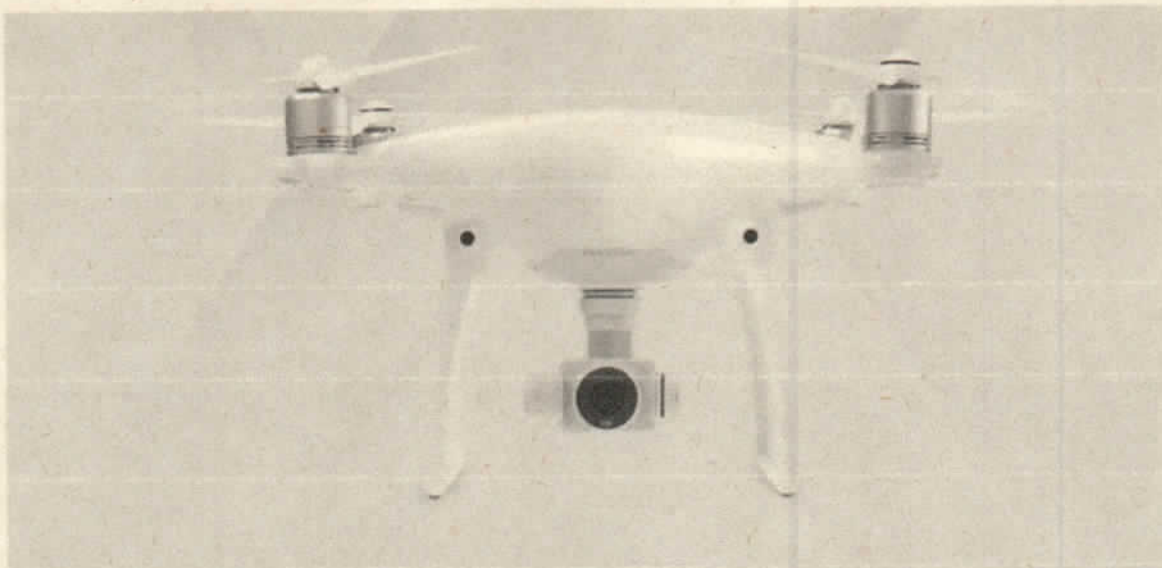
Frecuencia	2.400 GHz - 2.483 GHz
Distancia Máxima	Según normas FCC: 5 km (3.1 millas); Según normas CE: 3.5 km (2.2 millas) (sin obstáculos ni interferencias)
Temperatura de Funcionamiento	de 0°C a 40°C
Batería	6000 mAh LiPo 2S
Soporte para Dispositivo Móvil	Para tableta o teléfono móvil
Transmisor de Potencia (PIRE)	FCC: 23 dBm CE: 17 dBm
Voltaje de Funcionamiento	1.2 A @7.4 V

#### BATERÍA DE VUELO INTELIGENTE

Capacidad	5350 mAh
Voltaje	15.2 V
Tipo de Batería	LiPo 4S
Energía	81.3 Wh
Peso Neto	462 g
Temperatura de Funcionamiento	de -10°C a 40°C
Potencia de Carga Máx.	100 W







## INTELIGENCIA VISIONARIA. IMAGINACIÓN SUBLIME

El Phantom 4 de DJI es el dron con cámara más avanzado de DJI y te permite hacer fotos aéreas alucinantes. No solo vuela de forma inteligente con un sólo toque y crea imágenes de seguimiento fácilmente, sino que además, esquiva obstáculos de manera autónoma, entre otras funciones.

### DETECTA Y ESQUIVA

Los dos sensores ópticos delanteros detectan los obstáculos y, si hay algo que se interponga en la trayectoria del Phantom, este se parará o volará en círculos para que el vuelo sea completamente seguro.



### CONTROL DE VUELO TÁCTIL

Toca la pantalla de tu dispositivo en el modo TapFly para mover el dron en la dirección que quieras. Toca otros puntos de la pantalla para seguir controlándolo.

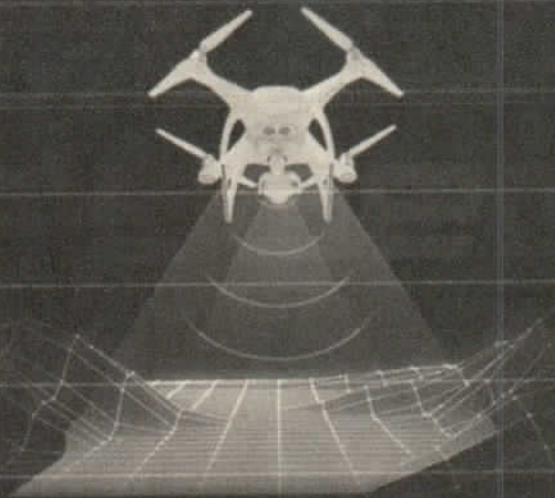
## SEGUIMIENTO VISUAL

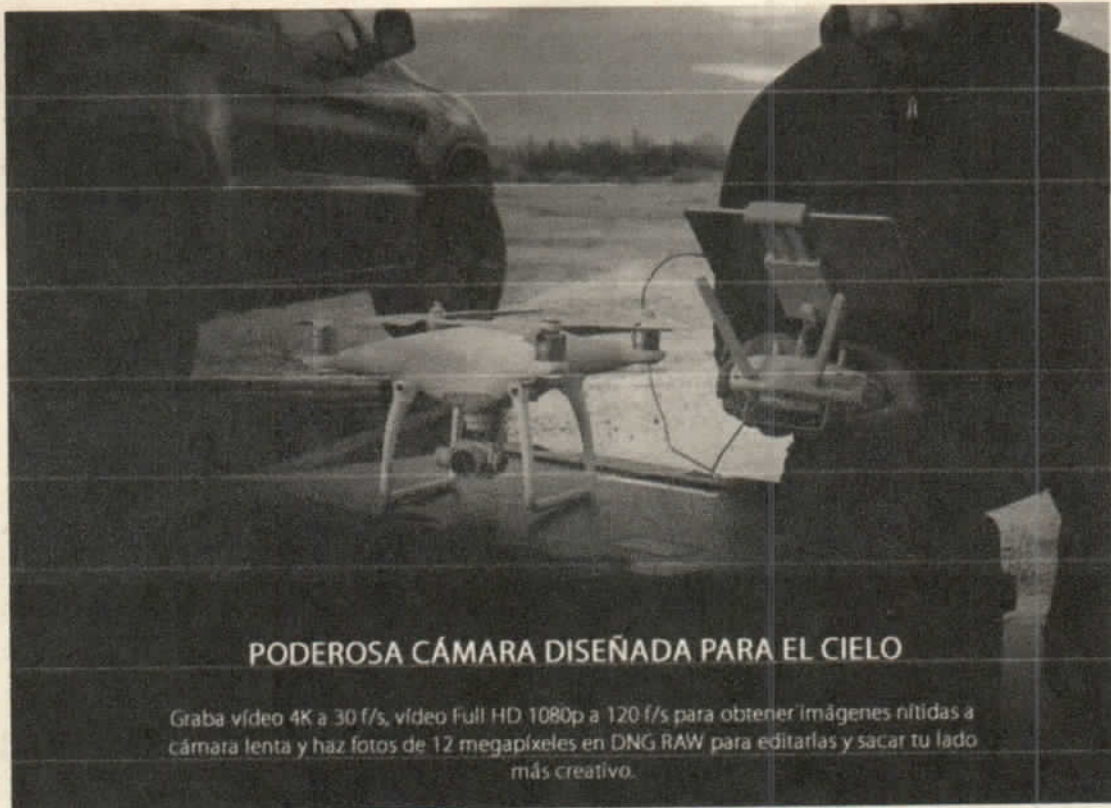
Ahora es más fácil que nunca volar y mantener la cámara fija hacia un objeto en movimiento. ActiveTrack se basa en funciones de seguimiento visual avanzadas para automatizar el proceso y conseguir que hagas siempre la foto perfecta.



## FÁCIL DE VOLAR

Hasta 24 satélites y sistemas de posicionamiento por visión diseñados para facilitar el vuelo. El Phantom 4 sabe dónde está y dónde te encuentras tú, y seguirá tus instrucciones para volar.





### PODEROSA CÁMARA DISEÑADA PARA EL CIELO

Graba vídeo 4K a 30 f/s, vídeo Full HD 1080p a 120 f/s para obtener imágenes nítidas a cámara lenta y haz fotos de 12 megapíxeles en DNG RAW para editarlas y sacar tu lado más creativo.



### ESTABILIZACIÓN EN TODAS TUS TOMAS

Sus ejes de estabilización en la cámara te permiten capturar imágenes más nítidas y vídeos más profesionales.

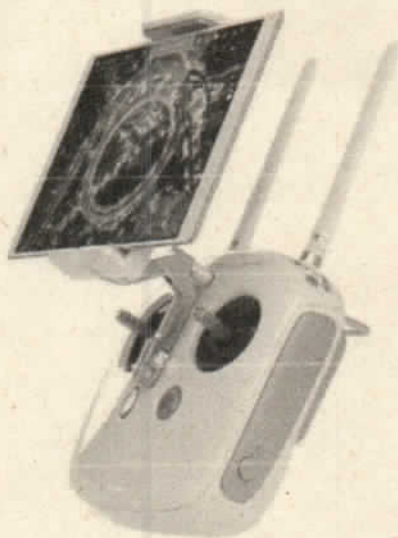


## VUELOS DE LARGA DURACIÓN

Su batería de gran capacidad y un diseño altamente eficiente proporcionan más de 28 minutos de vuelo sin el soporte para satélite.

## CONTROL TOTAL DESDE LA APP

Instala en tu dispositivo móvil la app gratuita DJI GO para disfrutar de imágenes en video en directo, controles de cámara manuales completos y acceso a todas las funciones de vuelo inteligentes como Follow Me, TapFly y ActiveTrack.



DJI	Phantom 3	Phantom 4
<b>Features</b>	Sensor hover and stay GPS Return home Auto Liftoff	<b>Obstacle avoidance</b> <b>Active Track</b> <b>TapFly</b> Sensor hover and stay GPS Return home Auto Liftoff
<b>Camera</b>	Controlable Gimbal 4k @ 30 fps 1080p @ 60 fps	Controlable Gimbal 1/2 S 4k @ 30fps 1080p @ 120fps
<b>Max Speed</b>	16 m/sec	<b>20 m/sec</b>
<b>Flight Time</b>	23 minutes	<b>28 minutes</b>
<b>Range</b>	1.2 miles / 2km	<b>2.2mi (3.5km)</b>

# GPSMAP® 64s

**GARMIN**

## Completo y robusto dispositivo de mano con GPS, GLONASS, sensor avanzado y conectividad inalámbrica

- Pantalla en color de 2,6" que puede leerse a la luz del sol
- Receptor GPS y GLONASS de alta sensibilidad con antena Quadrifilar Helix
- Altimetro barométrico y brújula de tres ejes
- Sistema de batería doble optimizado para exteriores
- Conectividad inalámbrica mediante tecnología Bluetooth®<sup>1</sup> o ANT+™



El nuevo GPSMAP® 64s posee una pantalla de 2,6" que puede leerse a la luz del sol y un receptor GPS y GLONASS de alta sensibilidad con una antena Quadrifilar Helix para una capacidad de recepción de calidad superior. El compacto y resistente al agua el GPSMAP 64s incluye un altímetro barométrico y una brújula de tres ejes. Se conecta de forma inalámbrica a tu smartphone para permitir el rastreo en tiempo real y el uso de la función de notificación inteligente.<sup>2</sup>

### Seguridad ante todo

Con su antena Quadrifilar Helix y receptor GPS y GLONASS de alta sensibilidad, el GPSMAP 64s localiza tu posición de forma rápida y precisa. La ventaja es clara, tanto si te encuentras en bosques espesos o simplemente cerca de edificios o árboles altos, puedes contar con la unidad GPSMAP 64s para que te ayude a encontrar el camino cuando más lo necesitas.

### No pierdas el rumbo

El nuevo GPSMAP 64s dispone de una brújula electrónica de tres ejes con inclinación compensada, que muestra el rumbo incluso si estás parado y sosteniéndola de forma inclinada. Su altímetro barométrico registra los cambios en la presión para determinar tu altitud e incluso puedes utilizarlo para representar gráficamente la presión barométrica en el tiempo, lo que puede ayudarte a vigilar los cambios de las condiciones meteorológicas.

## Permanece conectado

Comparte tu experiencia al aire libre en directo, simplemente conecta el GPSMap 64s a tu smartphone y comparte tu posición mediante el seguimiento en tiempo real y Garmin Connect con la familia y los amigos. La función de notificación inteligente te permite recibir correos electrónicos, mensajes de texto y alertas de forma inalámbrica desde tu iPhone® 4s o posterior compatible. Permanece totalmente conectado mientras mantienes tu valioso iPhone a salvo en la mochila.

## Confía en el rendimiento al aire libre

La unidad GPSMAP 64s es un GPS de mano verdaderamente optimizado para actividades de outdoor: todas las características de este dispositivo están diseñadas para funcionar de manera fiable en los entornos más difíciles. Para garantizar una legibilidad óptima en todas las condiciones, el GPSMAP 64s dispone de una pantalla de 2,6" en color que puede leerse a la luz del sol y fácil de utilizar con cualquier tipo de guantes incluso en un entorno inestable, frío o húmedo ya que cuenta con una interfaz de usuario basada en botones. Para garantizar la comodidad y una máxima libertad, el sistema de batería doble permite el uso de un pack de batería que se carga fácilmente en el dispositivo, o bien el uso de pilas AA convencionales. Cuando está completamente cargada, la unidad GPSMAP 64s tiene una autonomía de hasta 16 horas, lo que te proporciona energía de reserva suficiente para un día de viaje en caso de que se produzcan imprevistos.

## Explora el terreno

La unidad GPSMAP 64s incluye un conjunto completo de funciones de navegación. Utiliza puntos intermedios, tracks y rutas para navegar con confianza fuera de las rutas más frecuentadas y, cuando necesites encontrar el camino de vuelta a casa, deja que TracBack te guíe.

## Comparte inalámbricamente

Comparte tus puntos intermedios, tracks, rutas y geocachés de forma inalámbrica con otros dispositivos compatibles. Tus amigos pueden disfrutar de tus excursiones o actividades de geocaching favoritas sin esperar a que lo conectes al ordenador; sólo tienes que pulsar la opción de envío para transferir la información a otro dispositivo de mano Garmin con conexión inalámbrica.

## Añade mapas



Es sencillísimo incorporar más mapas a la unidad GPSMAP 64s gracias a la amplia selección de mapas topográficos, náuticos y de carreteras. Gracias a sus 4 GB de memoria interna y a una ranura para tarjetas microSD, puedes descargar con comodidad uno de los mapas Topo de alta calidad de Garmin y ponerte en marcha, instalar tarjetas precargadas de [BlueChart® g2](#) para pasar un estupendo día en el agua; o bien, datos de mapas de [City Navigator NT®](#) para obtener rutas giro a giro en carretera (echa un vistazo a la ficha de mapas para ver los que son compatibles). El GPSMAP 64s también es compatible con mapas de [BirdsEye™ Select](#) que te permiten cargar mapas ráster de alta calidad en el dispositivo e integrarlos con tus mapas. Además, el 64s es compatible con [Mapas personalizados de Garmin](#), un formato de mapa que te permite transformar fácilmente mapas en papel y electrónicos en mapas descargables para tu dispositivo de forma gratuita.

## Descubre la diversión

La unidad GPSMAP 64s admite geocaching "paperless" con 250.000 cachés preinstalados con sugerencias y descripciones de [Geocaching.com](#). Al no utilizar papel, no sólo estás ayudando al medio ambiente, si no que también se mejora el rendimiento. La unidad GPSMAP 64s almacena y muestra la información clave, incluidos la ubicación, el terreno, la dificultad, sugerencias y descripciones, por lo que ya no tendrás que introducir coordenadas manualmente ni llevar impresiones en papel. El 64s es delgado y ligero; Se convertirá en el compañero perfecto para todas tus actividades al aire libre.

## Planifica tu próximo viaje

Toma el mando de tu próxima aventura con el software de planificación de rutas gratuito de Garmin, [BaseCamp™](#), que te permite ver y organizar mapas, puntos intermedios, rutas y tracks. BaseCamp te permite incluso contar la historia de tu última experiencia al aire libre de una forma única con la creación de [aventuras de Garmin](#) que puedes compartir fácilmente con amigos, familiares o compañeros exploradores. BaseCamp muestra datos de mapas topográficos en 2D o 3D en la pantalla del ordenador, incluidos los perfiles de altura y las líneas batimétricas.

\*El GPSMAP 64s es un dispositivo con Bluetooth® Smart y se puede sincronizar de forma inalámbrica con teléfonos compatibles con Bluetooth® Smart Ready. Ponte en contacto con tu proveedor para comprobar si tu teléfono es compatible. La marca y el logotipo de Bluetooth® son marcas comerciales registradas propiedad de Bluetooth SIG, Inc.

### Físicas y de rendimiento:

Dimensiones de la unidad (Ancho/Alto/Profundidad)	6,1 x 16,0 x 3,6 cm
Tamaño de la pantalla (Ancho/Alto)	3,6 x 5,5 cm; 6,6 cm de diagonal
Resolución de pantalla (Ancho/Alto)	160 x 240 píxeles
Tipo de pantalla	TFT transreflectiva de 65.000 colores
Peso	260,1 g con pilas
Batería	2 pilas AA (no incluidas); se recomienda NiMH o litio
Duración de la batería	16 horas
Clasificación de resistencia al agua	IPX7
Flotante	No
Receptor de alta sensibilidad	Sí
Interfaz del equipo	Compatible con USB de alta velocidad y NMEA 0183

### Mapas y memoria:

Mapa base	Sí
Preloaded maps	No
Posibilidad de agregar mapas	Sí
Memoria interna	4 GB
Admite tarjetas de datos	Tarjeta microSD™ (no incluida)
Waypoints	5000
Rutas	200
Track log	10.000 puntos, 200 tracks guardados



## Funciones y ventajas:

Creación automática de rutas (giro a giro en carretera)	Si (con mapas opcionales con información detallada de las carreteras)
Brújula electrónica	Si (tres ejes con inclinación compensada)
Pantalla táctil	No
Altímetro barométrico	Si
Camera	No
Modo geocaching	Si (paperless)
Custom maps compatible	Si
Calendario de caza y pesca	Si
Información astronómica	Si
Cálculo de áreas	Si
Puntos de interés personalizables (posibilidad de agregar puntos de interés adicionales)	Si
Transferencia de unidad a unidad (comparte datos con unidades similares de forma inalámbrica)	Si
Visor de imágenes	Si

## Estación- total sin prisma



- Seguridad avanzada y mantenimiento con el Nuevo TSshield™
- Rápido y potente MED
- Exclusivo LongLink™ comunicaciones y funcionalidad
- Precisión avanzada de ángulos
- Vida extra larga de la batería – 36 Horas
- Robusto, diseño resistente al agua

## ES Series Estación total sin prisma

Nueva Serie ES de Estaciones Totales de Topcon.

Nuevo diseño avanzado con tecnología superior.

La nueva serie ES ha sido diseñada desde el principio para ofrecer las últimas ventajas tecnológicas, todo ello en un diseño pequeño y elegante – Aprenderás las ventajas desde la primera observación.

Ofreciendo un sistema líder de MED, la ES es capaz de medir hasta a 4000 m con prismas estándar, y puede medir hasta 500 m en modo de medición sin prisma con una increíble precisión de 3mm + 2ppm.

Las mediciones son realizadas más rápido que nunca, y con una anchura de haz de 15mm (30m), El puntero laser incorporado permite realizar la puntería con facilidad.

Primero en el mundo, nuevo TSshield™

Topcon se enorgullece de ofrecer la primera tecnología de otro mundo en todas las estaciones totales de la serie ES – TSshield™. Cada instrumento está equipado con un modulo de comunicaciones multifunción que proporciona lo último en seguridad y mantenimiento en su estación.

Si su instrumento se pierde o es robado, puede enviar una señal codificada e inhabilitar el instrumento. Su estación total está segura en cualquier parte del mundo.

En el mismo modulo, con conexión diaria con los servidores de Topcon, se le puede informar de las actualizaciones de software, así como de las mejoras de firmware disponibles.

### LONGLINK™

La exclusiva funcionalidad de comunicaciones en todos los modelos de la serie ES proporciona una capacidad de operación nunca antes ofrecida en una estación total. Con un alcance de comunicación inalámbrica de 300 m, a través de la tecnología Bluetooth® Clase 1, puede operar desde cualquier lugar, e incluso desde el jalón del prisma. Denominado solución económica robotizada 'two-man'. La nueva tecnología LongLink™ de Topcon trae un nuevo nivel de flexibilidad en su equipo de campo.



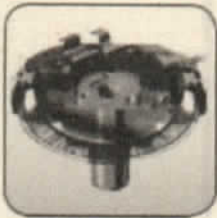
#### Ultra potente MED avanzado

- 500m de alcance sin prisma
- 4000m de alcance con prisma
- Menos de un segundo en mediciones finas
- Puntero láser rojo coaxial
- Pinpoint: tamaño preciso del haz



#### Memoria USB 2.0 de fácil acceso

- Hasta 8GB de almacenamiento
- Protección del medio ambiente
- Compatible con memorias USB



#### Sistema avanzado de medición angular a partir de limbos codificados.

- "Best in Class" 1" de precisión angular
- Incorpora el exclusivo sistema IACS en los modelos de 1" y 2"

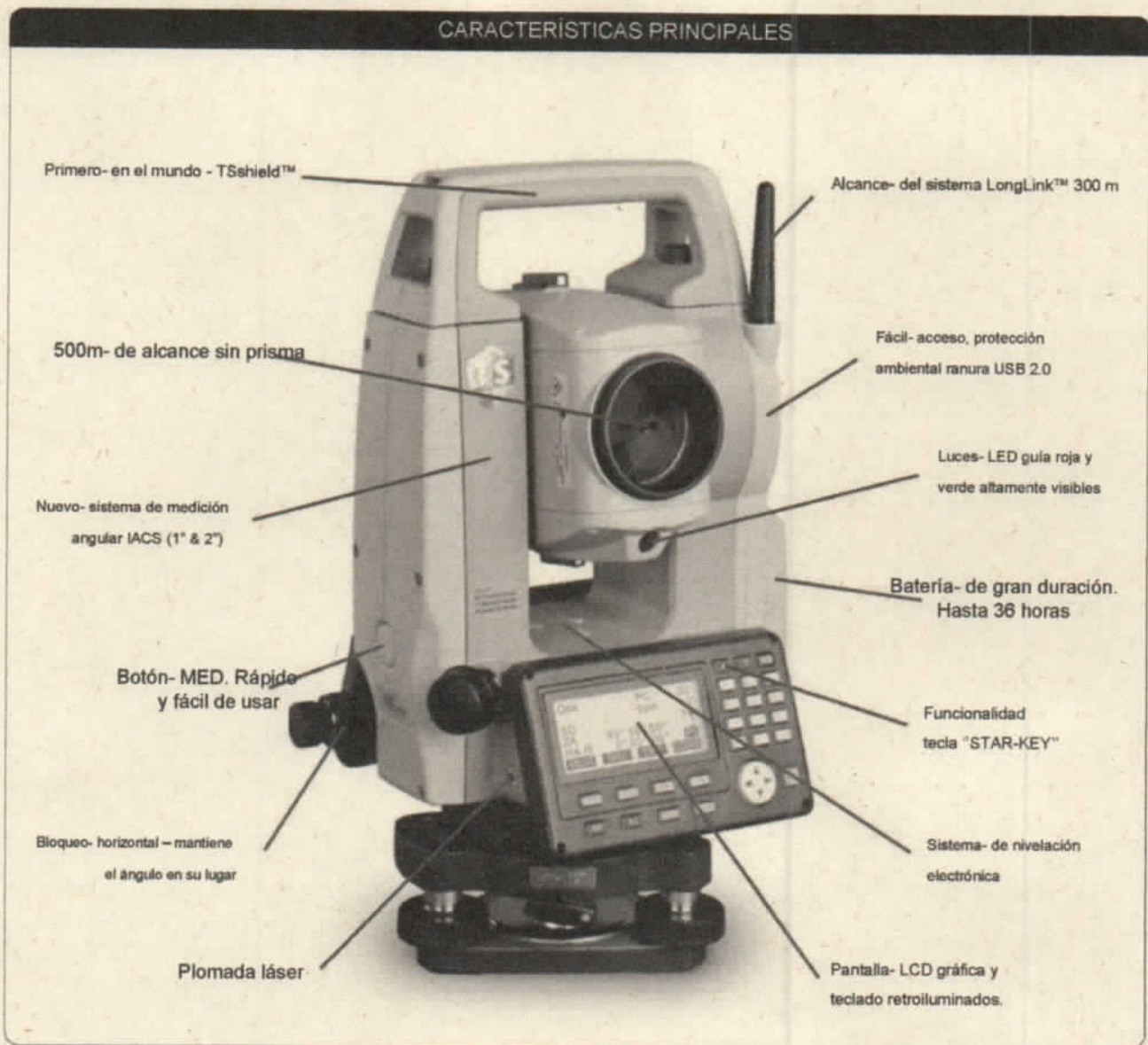


#### Robusto y con diseño resistente al agua

- Diseño resistente al agua y a prueba de polvo con protección IP66, manejable en los entornos más difíciles.
- Carcasa de aleación de magnesio que proporciona una precisión angular estable.
- Pantalla gráfica y teclado alfanumérico (estándar)



## CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES



-La nueva serie ES ofrece un software intuitivo que proporciona una medición avanzada y funcionalidad en el cálculo sin controladora externa.



## COMPONENTES- DEL EQUIPO

### Componentes del maletín

- Estación total ES
- Batería y Cargador
- Tapa de lente y cubierta
- Juego de herramientas
- Memoria USB con manual digital
- Guía rápida
- Maletín y correas para llevar



ESPECIFICACIONES

Medidas angulares

	Min. Resolución/Precisión
ES-101	0.5"/1"
ES-102	1"/2"
ES-103	1"/3"
ES-105	1"/5"
ES-107	1"/7"

IACS (Independent Angle Calibration System) Estándar en los modelos 1" & 2"

Compensación Compensador de doble eje

Medida de distancias

Alcance MED con prisma (3000m)	4000m (ES-107)
Precisión MED con prisma	2mm+2ppm
Alcance sin prisma	500m
Precisión sin prisma	3mm+2ppm (0.3-200m)
Tiempo de medida	Fina: 0.9 sec Rápida: 0.7 sec Seguimiento: 0.3 sec

Comunicaciones

Sistema de comunicación LongLink™ Bluetooth® Clase 1

Slot USB 2.0 (Maestro + Esclavo)

Puerto Serie RS-232C

General

Pantalla/Teclado Pantalla táctil LCD Dual (ES-107 Sólo una pantalla)

Duración de la batería Hasta 36 horas

Protección polvo/agua IP68

Conexión inalámbrica Bluetooth® Clase 1

Rango de operabilidad -30C a +60C\*  
\*Versiones para desierto y ártico disponibles.

Para más información:  
[www.topcon-positioning.eu/](http://www.topcon-positioning.eu/)

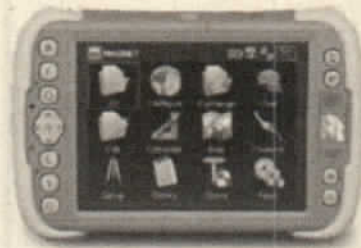
SOFTWARE OPCIONAL

Soluciones MAGNET

Gran cantidad de soluciones de software que optimizan el flujo de trabajo de topógrafos, ingenieros y profesionales de cartografía.

MAGNET Field

El Software de la controladora de campo está conectado a la nube para su uso con estaciones totales y receptores GPS. Con el sistema de comunicación ES LongLink™ la controladora de campo puede operar desde el prisma.



© 2012 Google Map Data

MAGNET Enterprise

Permite ver todo el conjunto de datos y mantener conectado el terreno y la oficina con este sistema de gestión de datos. Productividad sin precedentes, puede ser suya con Enterprise.

MAGNET Office

Conecte con la nube de MAGNET desde su software de CAD. Office tiene todas las funciones CAD y software de procesamiento, puede utilizar MAGNET a través de la integración directa en los productos de Autodesk



[topcon.eu](http://topcon.eu)

Topcon Europe Positioning, B.V. • Essebaan 11  
• 2908 LJ - Capelle a/d IJssel • The Netherlands (+31) 10 4585077

Specifications subject to change without notice. ©2012

Topcon Corporation All rights reserved. 2/12

The Bluetooth® word mark and logos are registered trademarks owned by Bluetooth SIG, Inc. and any use of such marks by Topcon is under license. Other trademarks and trade names are those of their respective owners.

Su distribuidor autorizado de Topcon es:



Topcon Positioning Spain S.L.

Avenida De La Industria 35 · 28760 Tres Cantos

Phone : +34 902 170 388 · Fax : +34 902 170 393

[www.topconpositioning.es](http://www.topconpositioning.es)

**ESPECIFICACIONES TECNICAS:**

MODELO	ES-101	ES-102	ES-103	ES-105	ES-107
<b>Telescopio</b>					
Ampliación / Capacidad de resolución <sup>1</sup>	30x / 2.5 "		30x / 3.5 "		
Otros	Longitud: 171mm (6.7in.), Apertura del objetivo: 45 mm (1,8 pulgadas). (48mm (1.9in) de EDM.); Imagen: Erguido, Campo visual: 1 ° 30 '(26 m / 1.000 m). Enfoque mínimo : 1.3m (4.3ft.), Iluminación del retículo: 5 niveles de brillo				
<b>Medición de ángulos</b>					
Resolución de la pantalla	0.5 "/ 1" (0.0001 / 0.0002gon, 0.002 / 0.005mil)	1 " / 5" (0.0002 / 0.001gon, 0.005 / 0.02mil)			
Precisión (ISO 17123-3:2001)	1 "	2 "	3 "	5 "	7 "
IACS (Sistema de Calibración Angular Independiente)	Previsto - -				
Compensación compensador / colimación de doble eje	Sensor de inclinación líquido de doble eje, gama de trabajo: ± 6 '(± 111mgon) / colimación indemnización disponible				
<b>Medición de la distancia</b>					
Salida láser <sup>1</sup>	Modo Sin prisma: Clase 3R / Prism / modo de hojas: Clase 1				
Rango de medición (en condiciones normales <sup>2</sup> )	Reflector <sup>3</sup>	0,3 a 500 m (1,0 a 1640 pies)			
	Hoja reflectante <sup>4</sup>	RS90N-K: 1,3 a 500 (4,3 a 1.640 pies) RS50N-K: 1,3 a 300 m (. 4,3 a 980ft), RS10N-K: 1,3 a 100 m (4,3 a 320 pies.)			
	Mini prismas	CP01: 1,3 a 2.500 m (8.200 pies), OR1PA: 1.3 de 500m (1640 pies)			
	Un prisma AP	1,3 a 4000 m (4,3 a 13.120 pies) / en buenas condiciones <sup>5</sup> : 5.000 m (16.400 pies)			
	Tres AP prismas	a 5.000 m (16.400 pies) / en buenas condiciones <sup>6</sup> : a 6 000 m (19.680 pies)			
Resolución de la pantalla	Fino / Rápido: 0.001m / 0.01ft. / 1/8in. Seguimiento: 0,01 m / 0.1ft. / 1/2in.				
Precisión <sup>2</sup>	Reflector <sup>3</sup>	(3 + 2 ppm x D) mm <sup>7</sup>			
(ISO 17123-4:2001)	Hoja reflectante <sup>4</sup>	(3 + 2 ppm x D) mm			
(D = distancia de medición en mm)	AP / CP prisma	(2 + 2 ppm x D) mm			
Tiempo de medición <sup>6</sup>	Fina: 0,9 s (1,7 s iniciales), Rapid: 0,7 s (1,4 s inicial), de seguimiento: 0,3 s (1,4 s inicial)				
<b>Interface y gestión de datos</b>					
Pantalla / Teclado	Graphic LCD, 192 x 80 puntos, luz de fondo, ajuste de contraste / Teclado alfanumérico / 25 teclas retroiluminadas				
Ubicación del panel de control <sup>9</sup>	En ambas caras		En una de las caras		
El disparador de	El instrumento de apoyo a la derecha				
El almacenamiento de datos	Memoria interna	Aprox. 10.000 puntos			
	Dispositivo de	Memoria flash USB (máx. 8 GB)			

	memoria Plug-in	
Interfaz		Serie RS-232C, USB 2.0 (Tipo A, para la memoria USB flash)
Módem Bluetooth (opcional) * 10		Bluetooth Clase 1, versión 2.1 + EDR, Rango de trabajo: hasta 300 metros (980 pies) *11
<b>General</b>		
Puntero Láser *12		Láser rojo Coaxial con EDM haz
Guía de luz *12		LED verde (524 nm) y el LED rojo (626 nm), rango de funcionamiento: 1.3 a 150 metros (4,3 a 490ft.)
Niveles	Gráfico	6 '(Círculo Interno)
	Nivel esférico	10' / 2mm
Plomada óptica (Opcional en N. y S. América)		Ampliación: 3x, enfoque mínima: 0.3 m (11.8 pulg.) De la base nivelante inferior
Plomada láser (estándar en el N. y S. América)		Diodo láser rojo (635nm ± 10nm $\pm$ ), la precisión del haz: $\leq$ 1,0 mm @ 1,3 m, producto láser de Clase 2
El polvo y la protección de las aguas		IP66 (IEC 60529:2001)
Temperatura de funcionamiento *13		-20 A +50 ° C (-4 a +122 ° F)
Tamaño con asa *8		Panel de control en ambas caras: (. W7.5 x D7.1 x H13.7in) W191 x D181 x H348mm Panel de control en una cara: (. W7.5 x D6.9 x H13.7in) W191 x D174 x H348mm
Peso con asa y batería		Aprox. 5,6 kg (12,3 libras)
<b>Fuente de alimentación</b>		
Batería	BDC70 batería extraíble	Batería recargable de Li-ion
Tiempo de funcionamiento (20 ° C)	BDC70 Batería externa (opcional)	Aprox. 36 horas (medición de distancia simple cada 30 segundos) BDC60: aprox. 44 horas, BDC61: aprox. 89 horas (medición de distancia simple cada 30 segundos)

\* 1 IEC60825-1: Ed.2.0: 2007 / FDA CDRH 21 CFR Parte 1040.10 y 11 \* 2 Condiciones medias: neblina leve, la visibilidad a unos 20 km (12 millas), los períodos soleados, débil centelleo. \* 3 Con Kodak Gray Card lado blanco (90% reflectante). Cuando el brillo en la superficie de medida es de 30 000 lx. o menos. Alcance / precisión prisma puede variar en función de los objetos medidos, situaciones de observación y las condiciones ambientales. \* 4 Cuando el ángulo de incidencia del rayo de medición está dentro de 30 ° en relación con el objetivo de hoja etivo refl. 5 \* Gama de medición de la temperatura de -30 a -20 ° C (-22 a -4 ° F) con los modelos de baja temperatura y de 50 a 60 ° C (122 a 140 ° F) con los modelos de Alta Temperatura: RS90N-K: 1,3 a 300 m (4,3 a 980ft.), RS50N-K: 1,3 a 180m (4,3 a 590 pies.), RS10N-K: 1,3 a 60 m (4,3 a 190ft.) \* 6 Buenas condiciones: sin niebla, visibilidad a unos 40 kilómetros (25 millas), nublado, sin centelleo. \* 7 Rango de medición: de 0,3 a 200 \* 8 Típica, en buenas condiciones. Tiempo de medición sin prisma puede variar en función de los objetos medidos, situaciones de observación y las condiciones ambientales. \* Ubicación del panel de control 9 puede variar dependiendo de la región o país. \* 10 Uso de la aprobación de la tecnología inalámbrica Bluetooth varía según el país. Por favor, consulte con su oficina local o el representante de antemano. \* 11 No hay obstáculos, algunos vehículos o fuentes de emisiones de radio / interferencia en las inmediaciones del instrumento, sin lluvia. \* 12 El puntero láser y la luz guía no funcionan simultáneamente. \* 13 modelos de Baja Temperatura: -30 a 50 ° C (-22 a 122 ° F) y los modelos de alta temperatura: de -20 a 60 ° C (-4 a 140  $\pm$  ° F, sin luz solar directa) están disponibles en el built-base a la orden.

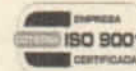


## **COTIZACIONES**





**Topoequipos s.a.**  
soluciones integrales en geomática  
NIT 800.035.478-1



Señores

**BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA**

Atn. Cristian Camilo Contreras, Ingeniero Area Técnica

**Dirección:** Transv. 29 No. 5-33 Lagos 3

**Email:** [camilocontrerasu@gmail.com](mailto:camilocontrerasu@gmail.com)

**Telefono:** 7 6497285  
Floridablanca, Santander


**COTIZACIÓN**  
**No. 6772**

**FECHA**

10/01/2017

Página 1 de 4

***Nuestro Cliente no es uno más... Es parte de NOSOTROS***

ITEM	SUMINISTRO	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	<b>ESTACION TOTAL ES 102 2" / 1" MARCA TOPCON</b>   ULTRA-AVANZADO DISTANCIOMETRO  500M DE RANGO EN MEDICION SIN PRISMA 4000M DE RANGO EN MEDICION A PRISMA SENCILLO MEDICION EN MENOS DE UN SEGUNDO EN MODO FINO <b>INCLUYE:</b> TRIPODE BASTON PRISMA PORTAPRISMA CABLE DE DATOS SOFTWARE CARGADOR KIT DE HERRAMIENTAS BATERIA	1	\$ 33.972.000	\$ 33.972.000

<b>SUBTOTAL</b>	<b>\$ 33.972.000</b>
<b>IVA 16%</b>	<b>\$ 5.435.520</b>
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 39.407.520</b>

BOGOTA: Calle 51 No. 5 - 56 Teléfonos: 288 02 03 - 338 12 26  
comercial@topoequipos.com, ventas@topoequipos.com  
**COLOMBIA - PERU - PANAMA - USA**  
<http://www.topoequipos.com>



**Topoequipos sa.**  
soluciones integrales en geomática  
NIT 800.035.478-1



Señores

**BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA**

Atn. Cristian Camilo Contreras, Ingeniero Area Técnica

**Dirección:** Transv. 29 No. 5-33 Lagos 3

**Email:** [camilocontrerasu@gmail.com](mailto:camilocontrerasu@gmail.com)

**Telefono:** 7 6497285  
Floridablanca, Santander

**COTIZACIÓN**  
**No. 6772**

**FECHA**

10/01/2017

Página 2 de 4

**Nuestro Cliente no es uno más... Es parte de NOSOTROS**

ITEM	SUMINISTRO	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
2	<p><b>GPS GARMIN MAP 64S imensiones de la unidad (Alto/Ancho/Profundo):</b> 6,1 x 16,0 x 3,6 cm</p> <p><b>Batería:</b> 2 pilas AA (no incluidas); Se recomienda NiMH o litio</p> <p><b>Duración Batería:</b> 16 horas</p> <p><b>Memoria interna:</b> 4GB</p> <p><b>Tipo de Pantalla:</b> TFT transreflectiva de 65.000 colores</p> <p><b>Posibilidad de agregar mapas:</b> SI</p> <p><b>Flotante:</b> NO</p> <p><b>GPS</b> SI</p> <p><b>Interfaz del equipo:</b> compatible con USB de alta velocidad y INMEA 0183</p> <p><b>Receptor de alta sensibilidad:</b> SI</p> <p><b>Weight</b> 15.4 lbs. <b>Barometric Pressure</b> 21.25" Hg to 43.31" Hg <b>Wind Speed</b> Highest Wind Speed: 180 mph <b>Wind Direction</b> Resolution: 1 Degree - 360 Directions <b>Rainfall</b> Display Resolution: 0.01" <b>Thermo/Hygro</b> Outside Temperature: -40 to 150 Degrees Fahrenheit <b>Wireless Transmission Distance</b> 1000 ft.</p>	1	\$ 1.368.000	\$ 1.368.000
			<b>SUBTOTAL</b>	<b>\$ 1.368.000</b>
			<b>IVA 16%</b>	<b>\$ 218.880</b>
			<b>TOTAL</b>	<b>\$ 1.586.880</b>

BOGOTA: Calle 51 No. 5 - 56 Teléfonos: 288 02 03 - 338 12 26  
comercial@topoequipos.com, ventas@topoequipos.com  
COLOMBIA - PERU - PANAMA - USA  
<http://www.topoequipos.com>



**Topoequipos sa.**  
soluciones integrales en geomática  
NIT 800.035.478-1



Señores

**BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA**

Atn. Cristian Camilo Contreras, Ingeniero Area Técnica

**Dirección:** Transv. 29 No. 5-33 Lagos 3

**Email:** [camilocontrerasu@gmail.com](mailto:camilocontrerasu@gmail.com)


**Telefono:** 7 6497285  
Floridablanca, Santander

**COTIZACIÓN**  
**No. 6772**

**FECHA**  
**10/01/2017**

**Página 3 de 4**

**Nuestro Cliente no es uno más... Es parte de NOSOTROS**

ITEM	SUMINISTRO	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL												
3	<p><b>DRON, PHANTOM 4, MARCA DJI.</b></p> <p>El dron con cámara más avanzado de DJI, permite hacer fotos aéreas alucinantes. No solo vuela de forma inteligente con un solo toque y crea imágenes de seguimiento fácilmente. Sino que además esquiva obstáculos de manera autónoma, entre otras funciones.</p>  <p>El costo incluye: 1 Batería adicional</p> <p><b>NOTA: No incluye software.</b> En el mercado hay muchos software y obviamente, es fundamental, su calidad es necesaria para obtener la precisión requerida. Quedamos pendientes, para saber si requieren ayuda al respecto.</p> <p><b>La capacitación</b> del software tiene un costo de \$1.500.000 para ocho (8) horas, distribuido en dos (2) días.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>DJI</th> <th>Phantom 4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Features</b></td> <td> <b>Obstacle avoidance</b>  <b>Active Track</b>  <b>TapFly</b>            Sensor hover and stay            GPS            Return home            Auto Liftoff         </td> </tr> <tr> <td><b>Camera</b></td> <td>           Controlable Gimbal            1/2.8            4k @ 30fps            1080p @ <b>120fps</b> </td> </tr> <tr> <td><b>Max Speed</b></td> <td><b>20 m/sec</b></td> </tr> <tr> <td><b>Flight Time</b></td> <td><b>28 minutes</b></td> </tr> <tr> <td><b>Range</b></td> <td><b>2.2mi (3.5km)</b></td> </tr> </tbody> </table>	DJI	Phantom 4	<b>Features</b>	<b>Obstacle avoidance</b> <b>Active Track</b> <b>TapFly</b> Sensor hover and stay GPS Return home Auto Liftoff	<b>Camera</b>	Controlable Gimbal 1/2.8 4k @ 30fps 1080p @ <b>120fps</b>	<b>Max Speed</b>	<b>20 m/sec</b>	<b>Flight Time</b>	<b>28 minutes</b>	<b>Range</b>	<b>2.2mi (3.5km)</b>	1	\$9.519.000	\$9.519.000
DJI	Phantom 4															
<b>Features</b>	<b>Obstacle avoidance</b> <b>Active Track</b> <b>TapFly</b> Sensor hover and stay GPS Return home Auto Liftoff															
<b>Camera</b>	Controlable Gimbal 1/2.8 4k @ 30fps 1080p @ <b>120fps</b>															
<b>Max Speed</b>	<b>20 m/sec</b>															
<b>Flight Time</b>	<b>28 minutes</b>															
<b>Range</b>	<b>2.2mi (3.5km)</b>															

**SUBTOTAL \$ 9.519.000**  
**IVA 16% \$ 1.523.040**  
**TOTAL \$ 11.042.040**

BOGOTA: Calle 51 No. 5 - 56 Teléfonos: 288 02 03 - 338 12 26  
comercial@topoequipos.com, ventas@topoequipos.com  
**COLOMBIA - PERU - PANAMA - USA**  
<http://www.topoequipos.com>



**Topoequipos s.a.**  
soluciones integrales en geomática  
NIT 800.035.478-1



Señores

**BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA**

Atn. Cristian Camilo Contreras, Ingeniero Area Técnica

**Dirección:** Transv. 29 No. 5-33 Lagos 3

**Email:** [camilocontrerasu@gmail.com](mailto:camilocontrerasu@gmail.com)

**Telefono:** 7 6497285  
Floridablanca, Santander

**COTIZACIÓN**  
**No. 6772**

**FECHA**

10/01/2017

**Página 4 de 4**

***Nuestro Cliente no es uno más... Es parte de NOSOTROS***

**CONDICIONES COMERCIALES**

**Forma de Pago**

70% anticipo y 30% contraentrega

**TIEMPO DE ENTREGA:**

SI LOS EQUIPOS ESTAN EN STOCK LA ENTREGA ES INMEDIATA DE LO CONTRARIO 8 DIAS  
UNA VEZ SE RECIBA LA ORDEN DE COMPRA Y LA FORMA DE PAGO

**Garantía**

Un (1) año contra desperfectos de fabricación y/o materiales

**Validez:**

Hasta el 18 de enero de 2018, debido al cambio del peso frente al dólar.

**BELSY PULIDO LOZANO**  
**VICEPRESIDENTE**



# GEOSYSTEM INGENIERIA S.A.S

NIT: 830.051.298-7


Regimen común - Retenedores de IVA e industria y Comercio al Regimen Simplificado

Código CIU 5169 - Tarifa 11.04 x 1000

Cll 45 No -67a - 47 PBX: (571) 7452929 Cel: 3202759369

www.geosysteming.com ventas@geosysteming.com contactenos@geosysteming.com  
Bogotá - Colombia

<b>SEÑOR(ES):</b> Banco Inmobiliario de Floridablanca  <b>Att:</b> Sr. Cristian Contreras  Direccion Inicial: Calle 29 No. 5 - 33 - Florida Blanca - Santander - Colombia <b>Tele-Fax:</b> 6486660	<b>FECHA</b>	<b>FECHA MOD</b>	<b>FECHA VENICE</b>
	10/01/2017	10/01/2017	10/02/2017
	<b>N° COTIZACION:</b>		17189 CG
	<b>VENDEDOR:</b>		Christian Gomez
	<b>TELEFONO:</b>		7452929

DESCRIPCION DEL ARTICULO	CANT	V.U. SIN IVA	VLR SIN IVA	IMAGEN REFERENCIA
ESTACION TOTAL MARCA TOPCON REF ES-102/PSL BG  LA PRIMERA ESTACION TOTAL DEL MERCADO CON CHIP DE RASTREO GSM.  Topcon se enorgullece en presentar otra tecnología, primera en el mundo en todas las Estaciones Totales Serie ES -TSshield. Cada instrumento esta equipado con un modulo GSM si activa su instrumento por perdida o robo, usted podrá enviar una señal codificada al instrumento y deshabilitarlo, su Estación Total esta segura en cualquier parte del mundo.  En el mismo modulo usted tiene conectividad diaria con los servidores de Topcon que le informaran si tiene actualizaciones de software habilitadas y/o actualización de firmware. PROTEJA SU INVERSION LAS OTRAS MARCAS NO OFRECEN ESTA OPCION Y TOPCON LA OFRECE Y GRATIS POR 24 MESES.  TOPCON en su serie ES ofrece un alcance sin prisma de 500 mt y con la maxima velocidad del mercado 0,9 seg en condiciones extremas donde otras estaciones no miden. Memoria USB que hace practicamente ilimitada la capacidad de almacenamiento.  Especificaciones técnicas: - Alcance de Distancia con 1 prisma 4,000 mts - Alcance de Distancia sin Prisma 500 mts - Precisión Angular 2" - Memoria ilimitada Tipo USB extraible, soporta máximo 8 GB - Impermeabilidad IP 66 - Conexión Bluetooth hasta 300 mts (Única de su alcance)  Incluye:	1,00	\$ 38.950.853	\$ 38.950.853	




# GEOSYSTEM INGENIERIA S.A.S

NIT: 830.051.298-7

Regimen comun - Retenedores de IVA e industria y Comercio al Regimen Simplificado  
 Codigo CIU 5169 - Tarifa 11.04 x 1000  
 Cll 45 No -67a - 47 PBX: (571) 7452929 Cel: 3202759369  
 www.geosysteming.com ventas@geosysteming.com contactenos@geosysteming.com  
 Bogotá - Colombia

<b>SEÑOR(ES):</b> Banco Inmobiliario de Floridablanca  <b>Att:</b> Sr. Cristian Contreras  Direccion Inicial: Calle 29 No. 5 - 33 - Florida Blanca - Santander - Colombia <b>Tele-Fax:</b> 6488660	<b>FECHA</b>	<b>FECHA MOD</b>	<b>FECHA VENCE</b>
	10/01/2017	10/01/2017	10/02/2017
	<b>N° COTIZACION:</b>	17189 CG	
	<b>VENDEDOR:</b>	Christian Gomez	
	<b>TELEFONO:</b>	7452929	

DESCRIPCION DEL ARTICULO	CANT	V.U. SIN IVA	VLR SIN IVA	IMAGEN REFERENCIA
* 1 Batería Recargable de alta duración hasta 36 hora * 1 Estuche Rígido de transporte * 1 Cargador de Batería * 1 Memoria USB * 1 Manual de instrucciones * 2 Bastones de Topografía de 5.2 metros con Funda de Transporte * 2 Prismas con Portaprisma y Estuche en Lona de Transporte * 1 Tripode de Aluminio * 1 CD Software y guías				
<b>SISTEMA DE FOTOGRAMETRIA UAV MARCA DJI REF. PHANTOM 4 PRO</b>  Tiene una cámara mejorada equipada con un sensor de 20 megapíxeles de 1 pulgada capaz de disparar imágenes de vídeo de 4K/60fps e imágenes en modo Burst a 14 fps. La adopción de la aleación de titanio y la construcción de aleación de magnesio aumenta la rigidez del fuselaje y reduce el peso, Phantom 4 Pro es similar en peso al Phantom 4. El sistema FlightAutonomy agrega dos sensores de visión: traseros e infrarrojos para un total de 5 direcciones de detección de obstáculos y 4 direcciones de evitación de obstáculos. La cámara ha sido rediseñada para utilizar un sensor CMOS de 20 megapíxeles de 1 pulgada. Un lente hecho a la medida compuesto por ocho elementos y organizados en siete grupos, es la primera cámara DJI que utiliza un obturador mecánico, eliminando la distorsión del obturador enrollable que puede ocurrir al tomar imágenes en movimiento o al volar a alta velocidad. En efecto, es tan potente como muchas cámaras terrestres tradicionales. El vídeo admite videos H.264 4K a 60fps o H.265 4K a 30fps.  Con la ayuda del Software PIX4D (Software fotogramétrico de Procesamiento de Imágenes) y aplicativos de vuelo propios de la marca podrá realizar los estudios en sus proyectos desde el aire	1,00	\$ 5.985.000	\$ 5.985.000	




# GEOSYSTEM INGENIERIA S.A.S

NIT: 830.051.298-7

Regimen comun - Retenedores de IVA e industria y Comercio al Regimen Simplificado  
 Codigo CIU 5169 - Tarifa 11.04 x 1000  
 Cll 45 No -67a - 47 PBX; (571) 7452929 Cel: 3202759369  
 www.geosysteming.com ventas@geosysteming.com contactenos@geosysteming.com  
 Bogotá - Colombia

<b>SEÑOR(ES):</b> Banco Inmobiliario de Floridablanca  <b>Att:</b> Sr. Cristian Contreras  Direccion Inicial: Calle 29 No. 5 - 33 - Florida Blanca - Santander - Colombia <b>Tele-Fax:</b> 6486660	<b>FECHA</b>	<b>FECHA MOD</b>	<b>FECHA VENCE</b>
	10/01/2017	10/01/2017	10/02/2017
	<b>N° COTIZACION:</b>		17189 CG
	<b>VENDEDOR:</b>		Christian Gomez
	<b>TELEFONO:</b>		7452929

DESCRIPCION DEL ARTICULO	CANT	V.U. SIN IVA	VLR SIN IVA	IMAGEN REFERENCIA
<p>de una forma segura, rapida y efectiva.</p> <p>Especificaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Graba video 4K y fotos de 20 megapixeles.</li> <li>- Sensores infrarrojos.</li> <li>- Sistemas de Posicionamiento GPS/Glonass</li> <li>- Tiempo de vuelo aproximado de 30 minutos</li> <li>- Modo deportivo que alcanza hasta 72 km/hora</li> </ul> <p>Incluye:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 1 Bateria Recargable</li> <li>* 1 Cargador de Baterias</li> <li>* 1 juego de hélices x8</li> <li>* 1 Control remoto</li> <li>* 1 Interfase USB</li> <li>* 25 días Software Pix4D (demo)</li> </ul>				
<p>RECEPTOR GPS MARCA GARMIN REF GPS MAP 62S</p> <p>El navegador de mano con nuevo diseño GPS MAP 62s cuenta con una brujula electronica con compensador de tres ejes , un altímetro barométrico y compatibilidad con mapas personalizados, imágenes por satélite de BirdsEye- (es necesaria una suscripción) y navegación por fotos.</p> <p>La unidad GPSMAP 62s es compacta y resistente al agua, utiliza una antena Quadrifilar Helix para una recepción incomparable, cuenta con conexión USB de alta velocidad, un diseño novedoso y elegante, y conexión inalámbrica con dispositivos de mano de Garmin compatibles.</p> <p>Explora: La unidad GPSMAP 62s se proporciona con un mapa base mundial incorporado, para que puedas navegar a cualquier lugar con facilidad. Mediante la navegación por fotos podrás descargar imágenes de Garmin Connect- Photos y navegar hasta ellas.</p>	1,00	\$ 1.525.262	\$ 1.525.262	



# GEOSYSTEM INGENIERIA S.A.S

NIT: 830.051.298-7

Regimen comun - Retenedores de IVA e industria y Comercio al Regimen Simplificado  
 Codigo CIIU 5169 - Tarifa 11.04 x 1000  
 CII 45 No -67a - 47 PBX: (571) 7452929 Cel: 3202759369  
 www.geosysteming.com ventas@geosysteming.com contactenos@geosysteming.com  
 Bogotá - Colombia

<b>SEÑOR(ES):</b> Banco Inmobiliario de Floridablanca  <b>Att:</b> Sr. Cristian Contreras  Direccion Inicial: Calle 29 No. 5 - 33 - Florida Blanca - Santander - Colombia <b>Tele-Fax:</b> 6486660	<b>FECHA</b>	<b>FECHA MOD.</b>	<b>FECHA VENCE</b>
	10/01/2017	10/01/2017	10/02/2017
	<b>N° COTIZACION:</b>	17189 CG	
	<b>VENDEDOR:</b>	Christian Gomez	
	<b>TELEFONO:</b>	7452929	

DESCRIPCION DEL ARTICULO	CANT	V.U. SIN IVA	VLR SIN IVA	IMAGEN REFERENCIA
Incluye: * 1 Manual de instrucciones en CD * 1 Cable de datos USB * 1 CD Software y guias				

<b>Sub-Total</b>	\$	46.461.114,00
<b>I.V.A</b>	\$	8.827.611,66
<b>TOTAL</b>	\$	55.288.725,66

## CONDICIONES COMERCIALES

- Garantía:** Doce (12) Meses por desperfecto de fabricacion para el equipo y Tres (3) meses para los accesorios.
- Tiempo de Entrega:** Si se encuentra en stock la entrega es inmediata de lo contrario sera en 20 dias aprox.
- Asesoría Técnica:** Permanente Doce (12) meses sin costo adicional, donde se daran soluciones a inquietudes por fax, em@il, telefonicamente o presencial.
- Cualquier Inquietud:** Christian Gomez a los teléfono 311 2549618 - (1) 745 2929 Ext 1020 o al mail christian@geosysteming.com
- Capacitación:** Geosystem ofrece un curso de capacitación en el manejo de los elementos ofertados
- Mantenimiento Preventivo:** Para cualquiera de las estaciones totales, dos mantenimientos preventivos durante la garantía que incluye limpieza y revision completa de la optica y electronica. Con certificado de calibración
- Accesorios:** Se entregan Accesorios de Marca reconocidas Topcon y Pentax de alta calidad, no entregamos accesorios genericos que ponen en riesgo la seguridad de su equipo.
- Distribucion de Fabrica:** N/A
- Distribucion de Fabrica:** Geosystem Ingenieria es el Distribuidor Autorizado para Colombia de Topcon -Faro -South - Spectra - DJI - Pentax entre otros, lo que asegura garantía, soporte, suministro de repuestos y respaldo de fábrica a su compra





# GEOSYSTEM INGENIERIA S.A.S

NIT: 830.051.298-7

Regimen común - Retenedores de IVA e industria y Comercio al Regimen Simplificado

Codigo CIIU 5169 - Tarifa 11.04 x 1000

Cll 45 No -67a - 47 PBX: (571) 7452929 Cel: 3202759369

www.geosysteming.com ventas@geosysteming.com contactenos@geosysteming.com  
Bogotá - Colombia

<b>SEÑOR(ES):</b> Banco Inmobiliario de Floridablanca  <b>Att:</b> Sr. Cristian Contreras  Direccion Inicial: Calle 29 No. 5 - 33 - Florida Blanca - Santander - Colombia <b>Tele-Fax:</b> 6486660	<b>FECHA</b>	<b>FECHA MOD</b>	<b>FECHA VENCE</b>
	10/01/2017	10/01/2017	10/02/2017
	<b>N° COTIZACION:</b>	17189 CG	
	<b>VENDEDOR:</b>	Christian Gomez	
	<b>TELEFONO:</b>	7452929	

DESCRIPCION DEL ARTICULO	CANT	V.U. SIN IVA	VLR SIN IVA	IMAGEN REFERENCIA
--------------------------	------	--------------	-------------	-------------------

**Raw Data:** Acceso a las Estaciones GNSS (GPS L1/L2 - GLONASS) por 12 meses (24H/7d) para Descarga de Raw Data, con esto obtendrá precisiones milimétricas o submetricas sin tener que comprar un equipo GPS Base

**DGPS:** N/A

**Devoluciones:** Una vez aceptada la cotizacion y/o enviada la orden de compra y/o recibido el producto no se aceptan devoluciones.

**Condiciones de Pago:** A Convenir



Bucaramanga, Enero 10 de 2017

**Sres: BANCO INMBOLILIARIO DE FLORIDABLANCA**

Estimados Señores

Reciba un cordial saludo del grupo de profesionales que conforman OpenTech Group S.A.S, de igual modo agradecerle la confianza por permitirnos presentarle por medio de este documento una propuesta para realizar el suministro de equipo informático para esa prestigiosa entidad; estamos seguros de contribuir mediante la misma a una clara identificación de las necesidades actuales para mejorar la productividad y competitividad de su empresa.

De acuerdo a lo solicitado y luego de analizarlos por el equipo de trabajo de OpenTech, respetuosamente presentamos una propuesta que incluye los elementos técnicos, financieros y de valor agregado que nuestra solución puede ofrecer, de la cual estamos seguros que de llevarse a cabo, contribuirá con el óptimo desarrollo de su compañía, lo anterior lo podemos garantizar porque conocemos de las competencias de nuestros productos, su desempeño en diferentes compañías y el compromiso de nuestro equipo humano.

Confiamos en que este sea la continuación de una exitosa relación de negocios, que con la seriedad y responsabilidad con la que trabajamos redunde en el crecimiento de nuestras compañías.

Cordial saludo;

Carlos Humberto Moreno Sánchez  
Gerente

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Carlos Humberto Moreno Sánchez".

OpenTech Group S.A.S  
Tel. 57-7-6577170  
Cel. 57 -3152183778  
Email: gerencia@opentech.com.co - chmorenos@gmail.com  
Bucaramanga - Colombia

**OpenTech Group S.A.S.**  
**CL. 64B # 31-73 BLOQUE 35 CONUCOS**  
**3152183778**



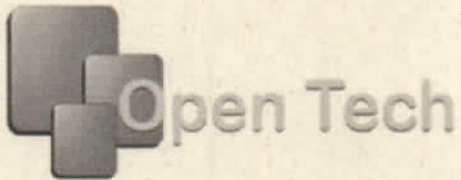
Sres Banco Inmobiliario de Floridablanca; de acuerdo a su solicitud de cotización para llevar a cabo el suministro de un (1) Servidor, detallo los elementos y precios del suministro para su análisis y comentarios:

Cant	Elemento	Valor Unit .	Valor Total
1	WorkStation Presicion SFF DELL T3420, Intel® Core™ i7-6700 (8MB Caché, hasta 4.00 GHz) - I76700, 16GB de Memoria DDR4 a 2133MHz SDRAM, sin paridad [Non-ECC] (1 DIMM) - 8G1DN, DISCO 1TB 7200 RPM de 2.5" - 1TB72, Unidad óptica delgada 8x (DVD±R/RW) - DVDRW, NVIDIA® Quadro® K420 2GB (DisplayPort, DL-DVI-I) (1 DisplayPort a adaptador SL-DVI) - K420, Windows 10 Pro 64bit English, French, Spanish, Garantia 3 años on-site	6.694.140,00	6.694.140,00
1	MONITOR de 32" Industrial	2.363.000,00	2.363.000,00
SUBTOTAL			9.057.140,00
IVA			\$1.720.856,60
TOTAL			\$10.777.996,60

Cordial Saludo;

CARLOS HUMBERTO MORENO SANCHEZ  
Gerente Opentech Group S.A.S  
Cel. 315-2183778

Email: [gerencia@opentech.com.co](mailto:gerencia@opentech.com.co) - [chmorenos@gmail.com](mailto:chmorenos@gmail.com)



#### CONDICIONES COMERCIALES:

Validez de la oferta: 5 días calendario

Garantía: 3 años por defecto de fábrica ONSITE.

Fecha de Entrega: 15 días hábiles posteriores a la orden de compra, sujeta a disponibilidad de inventario.

Forma de Pago: 100% ocho días hábiles posteriores a la fecha del acta de entrega.

#### CONFIDENCIALIDAD DE LA OFERTA

Las partes se comprometen a guardar absoluta reserva sobre toda la información que les sea dada a conocer con ocasión del desarrollo de la negociación de la presente propuesta Comercial, la cual será considerada como "información Confidencial". Dicha confidencialidad se extiende a cualquier información que reciban las partes derivadas directa o indirectamente del convenio.



FECHA	10 de enero de 2017
CLIENTE	Banco Inmobiliario de Floridablanca
MAIL	camilocontrerasu@gmail.com
TELÉFONO	3173174011
OFERTA VALIDA POR	1 dias

COTIZACIÓN	15318
------------	-------

ARTÍCULO	DETALLE	CANT	VR. UNIT.	VR. TOTAL
L9K53LA#ABM	HP Z240 WS Torre Procesador: Intel Core i7-6700, QuadCore 3.4GHz (4.0GHz con Turbo Boost), 8MB cache, 2133 MHz memory, Hyper Threading, vPro, Chipset: Intel® PCH C236, Memoria: 8GB (2x4GB), Max. 64GB DDR4- 2133 nECC RAM, Disco Duro: 1TB SATA 6Gb/s 7200rpm, Controlador de Discos: Controlador SATA Integrado, RAID 0,1 admitido: 5 puertos de 6 Gb/s, Controlador de red Integrado: Intel i217LM PCIe GbE, Dispositivo Optico: Slim SuperMulti DVD RW SATA, Tarjeta Gráfica: AMD FirePro W2100 2GB Video RAM Fuente de poder: 400 watts wide-ranging, active Power Factor Correction, 92% Efficient, Otros: HP Solenoid Hood Lock and Hood Sensor, Energy Star, Garantía: 3/3/3, Sistema Operativo: Windows 10 Pro 64-bit	1	\$ 5.855.000	\$ 5.855.000
L9K54LA#ABM	HP Z240 WS Torre, Procesador: Intel Xeon E3-1230v5, QuadCore 3.4GHz (3.8GHz con Turbo Boost), 8MB cache, 2133 MHz memory, Hyper Threading, vPro, Chipset: Intel® PCH C236, Memoria: 8GB (2x4GB), Max. 64GB DDR4- 2133 nECC RAM, Disco Duro: 1TB SATA 6Gb/s 7200rpm, Controlador de Discos: Controlador SATA Integrado, RAID 0,1 admitido: 5 puertos de 6 Gb/s, Controlador de red Integrado: Intel i219LM PCIe GbE, Dispositivo Optico: Slim SuperMulti DVD RW SATA, Tarjeta Gráfica: Nvidia Quadro K620 2GB Video RAM, Fuente de poder: 400 watts wide-ranging, active Power Factor Correction, 92% Efficient, Otros: HP Solenoid Hood Lock and Hood Sensor, Energy Star, Garantía: 3/3/3, Sistema Operativo: Windows 10 Pro 64-bit	1	\$ 5.905.000	\$ 5.905.000
D7Q13A4#ABA	HP Z23i 32" Pulgadas LED Backlit IPS Monitor, 1920x1080(Full HD)@60Hz, Input Connectors: DVI-D; VGA; DisplayPort (w/HDCP support on DisplayPort and DVI), Contrast Ratio (typical) 1000:1, Garantía 3 años	1	\$ 2.825.000	\$ 2.825.000
TOE51AA	HP 8GB (1x8GB) DDR4-2133 nECC RAM Compatible con Z240	1	\$ 331.000	\$ 331.000

<b>TOTAL</b>	<b>\$ 14.916.000</b>
--------------	----------------------

<b>GARANTÍA</b>	<b>TIEMPO DE ENTREGA</b>
1 AÑO	1 a 2 DIAS

Atentamente

Emmanuel Garavito Mantilla - Administrador cel. 321-6112778

Carrera 33 48 --101  
BUCARMANGA - SANTANDER

# MAURICIO VELASQUEZ

P u b l i c i d a d

Enero. de 2017

Sres.  
BANCO INMOBILIARIO  
DE FLORIDABLANCA

LA PRESENTE ES CON EL FIN DE COTIZAR LOS SIGUIENTES ITEMS PUBLICITARIOS:

ITEM	DESCRIPCIÓN	CANT.	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
	<b>VALLAS PARA PREDIOS PRIVADOS DEL MUNICIPIO</b>			
1	EN LAMINA GALVANIZADA CALIBRE 16 Y MARCO EN ANGULO DE 1/4 X 3/16 CON 2 TORRES EN ANGULO DE 2 PULGADAS POR 1/4 TEJIDAS EN ANGULO DE 1/12 POR 1/4 IMPRESIÓN EN ADHESIVO DIGITAL PLASTIFICADO A 1440 DPI MEDIDAS DE LA VALLA 2 M. X 1 M. TORRES DE 3 MTS	100	\$ 450.000	\$ 45.000.000

SUBTOTAL \$ 45.000.000

IVA 19% \$ 8.550.000

TOTAL \$ 53.550.000

Mauricio Velásquez Luna  
316 827 2022 - 692 5479

(57) 316 82 72 022 - (7)6925479  
creavisosmao@gmail.com

Calle 5 No 10 - 25  
Floridablanca - Santander



# CELIS PUBLICIDAD

Nit. 19182821-1

AVISOS - VALLAS - PENDONES - IMPRESIÓN DIGITAL - ACRÍLICOS - NEÓN - PARASOLES - METALÚRGICA EN GENERAL

Enero. de 2017

Sres.  
**BANCO INMOBILIARIO  
DE FLORIDABLANCA**

**LA PRESENTE ES CON EL FIN DE COTIZAR LOS SIGUIENTE:**

ITEM	DESCRIPCIÓN	CANT.	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
	<b>VALLAS PARA PREDIOS PRIVADOS DEL MUNICIPIO</b>			
1	EN LAMINA GALVANIZADA CALIBRE 16 Y MARCO EN ANGULO DE 1/4 X 3/16 CON 2 TORRES EN ANGULO DE 2 PULGADAS POR 1/4 TEJIDAS EN ANGULO DE 1/12 POR 1/4 IMPRESIÓN EN ADHESIVO DIGITAL PLASTIFICADO A 1440 DPI MEDIDAS DE LA VALLA 2 M. X 1 M. TORRES DE 3 MTS	100	\$ 470.000	\$ 47.000.000

**SUBTOTAL \$ 47.000.000**

**IVA 19% \$ 8.930.000**

**TOTAL \$ 55.930.000**

  
**ALVARO CELIS**  
322 4173099

Calle 6 No. 11 - 16 Floridablanca

Alvaro Celis Martinez  
Cel. 322 417 30 99

alvarocelispubli01@gmail.com  
Direccion: Calle 5 No 10 - 25