

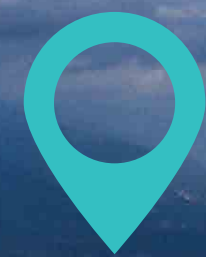
# OPERACIÓN URBANO ESTRATÉGICA SAN RAFAEL

UN GRAN ACUERDO POR LA CIUDAD





4 MUNICIPIOS QUE  
FUNCIONAN COMO UNA SOLA  
ENTIDAD URBANA CONTINUA



## PIEDEQUESTA

190.712 habitantes  
342 habitantes/km<sup>2</sup>



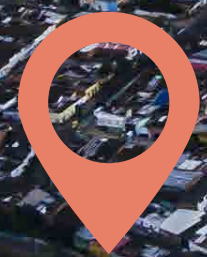
## FLORIDABLANCA

336.155 habitantes  
2.754 habitantes/km<sup>2</sup>



## GIRÓN

174.465 habitantes  
286 habitantes/km<sup>2</sup>



## BUCARAMANGA

625.114 habitantes  
3.587,22 habitantes/km<sup>2</sup>

**TOTAL**  
1.341.694  
habitantes en  
1.479 km<sup>2</sup>

# COMPARATIVO

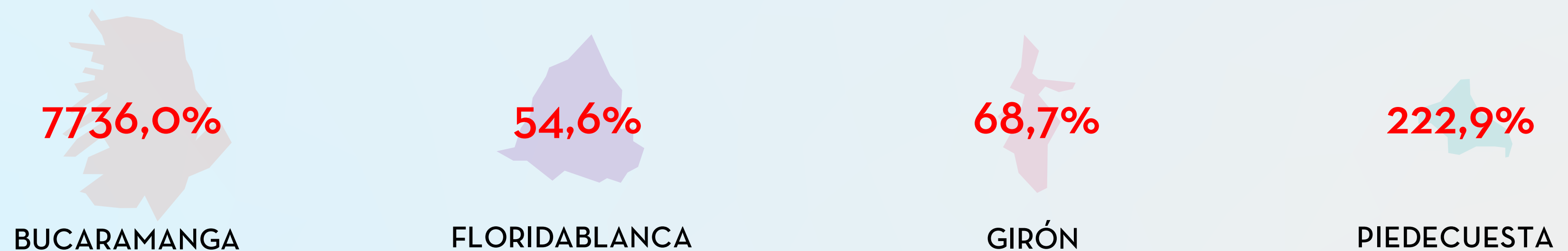
## de suelos en el área metropolitana

MUNICIPIO	BUCARAMANGA		FLORIDABLANCA		GIRÓN		PIEDRECUESTA	
DESCRIPCIÓN	ÁREA (Ha)	%	AREA (Ha)	%	AREA (Ha)	%	AREA (Ha)	%
Expasión POTs	185,54	3,15%	604,06	24,98%	1.618,22	44,31%	376,12	6,35%
Rural Suburbano POTs	532,87	9,04%	194,64	8,05%	751,57	20,58%	4.712,92	79,57%
Urbano POTs	5.173,19	87,81%	1.517,77	62,77%	1.132,78	31,02%	676,16	11,42%
Centro Poblado POTs	0	0,00%	101,44	4,20%	149,6	4,10%	157,69	2,66%
<b>TOTAL</b>	<b>5.891,60</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.417,91</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.652,17</b>	<b>100,00%</b>	<b>5.922,89</b>	<b>100,00%</b>

Fuente: ProSantander, 2022. El crecimiento del Área Metropolitana de Bucaramanga y las necesidades para consolidar una forma compacta y eficiente.

## PORCENTAJE DE OCUPACIÓN ZONAS DE EXPANSIÓN POR MUNICIPIO

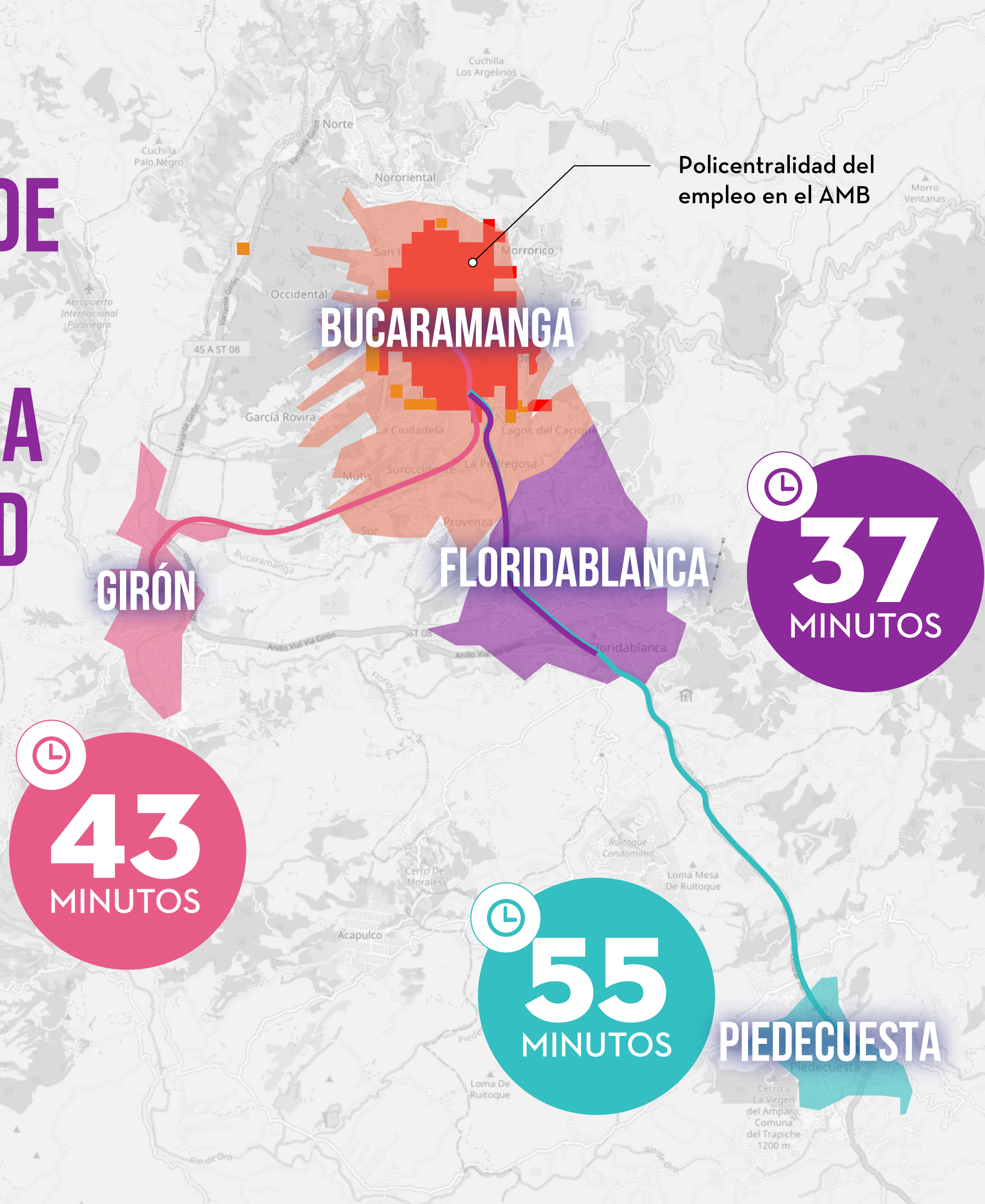
CRECIMIENTO URBANO  
POR FUERA DE LAS ÁREAS  
DE EXPANSIÓN



Fuente: ProSantander, 2022. El crecimiento del Área Metropolitana de Bucaramanga y las necesidades para consolidar una forma compacta y eficiente.

# TIEMPOS DE TRAYECTOS DE VIVIENDA A LA CENTRALIDAD DE EMPLEO

Policentralidad del empleo en el AMB



Fuente: Elaboración propia con datos de proSantander 2022 y Cámara de Comercio de Bucaramanga 2021

An aerial photograph of a city, likely in a developing country, showing a dense urban area. A large, irregularly shaped area in the center is highlighted with a semi-transparent purple overlay, indicating a specific urban intervention or strategic focus. The surrounding city is composed of numerous small buildings and structures, with some taller apartment blocks visible. The background shows a mix of urban development and green, forested hills.

# OPERACIONES URBANO ESTRATÉGICAS

oportunidad de unir esfuerzos

# 1



## DESARROLLAR Y REGLAMENTAR

El primer paso era identificar responsablemente cuál de esas 11 zonas establecidas en el POT era la ideal para desarrollar el reglamentar el instrumento de acuerdo a su propósito

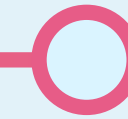
# 2



## FORMULACIÓN DEL PROYECTO

Elaboración del DTS del decreto O223 de 2022

# 3



## 2022: DECRETO 0223 DE 2022 SE ADOPTA LA OPERACIÓN URBANO ESTRATÉGICA SAN RAFAEL

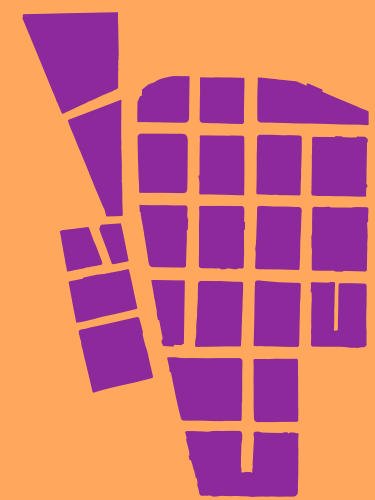
Lo que significa que se establecen unas metas a corto, mediano y largo plazo, y un COMITÉ INTERINSTITUCIONAL como el eje institucional de coordinación, consulta, y ejecución institucional que garantice las Operaciones Urbanas Estratégicas de Bucaramanga.

# 4



## CONVENIO CAMACOL IMPLEMENTAR EL MODELO DE CIUDADES SALUDABLES

Y esta línea de tiempo se extiende por aproximadamente 12 años, es decir, al menos 3 administraciones más durante su ejecución.



### CON ESTE CONVENIO SE PRIORIZÓ EL POLÍGONO SAN RAFAEL

**1** El precio del suelo es favorable, y por la tipología tenemos predios grandes, lo que definitivamente facilita la compra de predios .

**2** Norma urbana muy favorable para la densificación por su baja presencia de zonas latentes de amenaza natural.

**3** Gran potencial para desarrollar vivienda VIS y VIP, mezcladas con actividad económica y centros de empleo.

# BENEFICIOS PARA DESARROLLADORES

12-15%  
DE UTILIDAD

PLUSVALÍA

25% DE  
DESCUENTO  
TRIBUTARIO  
A FUNDACIONES

TASA  
COMPENSADA  
BID - FINDETER -  
BANCO MUNDIAL  
Y OTROS

## FISCAL: IMPUESTOS NACIONALES

- RENTA
- IVA. DEVOLUCIÓN 4% SOBRE EL VALOR A ESCRITURAR
- CRÉDITO FISCAL: POR INVERSIÓN EN PROCESOS DE INNOVACIÓN TECNOLÓGICA Y PERSONAL CALIFICADO HASTA EL 50% DEL VALOR DEL PRESUPUESTO

CONGELACIÓN  
DE ESTRATO  
POR DEBERES  
URBANÍSTICOS Y  
SERVICIOS  
PÚBLICOS

POLÍTICA DE  
MORADORES

CARGAS  
GENERALES  
MUNICIPIO

DEMANDA  
ASEGURADA:  
DÉFICIT VIVIENDA  
- DÉFICIT DE  
COMERCIO TIPO 3

## FISCAL: IMPUESTOS LOCALES

- EXENCIÓN ICA 100% SOBRE LA VENTA DE LOS INMUEBLES
- REDUCCIÓN EN EL IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA 50%
- REDUCCIÓN EN LA CONTRIBUCIÓN POR OBRA PÚBLICA

BONIFICACIÓN EN  
ALTURA  
POR LIBERACIÓN  
DE ESPACIO  
PÚBLICO  
EFECTIVO

PROMOCIÓN  
INSTITUCIONAL  
COSTOS  
COMERCIALIZACIÓN

PARQUEADERO  
VIS

SOBRE EL 10% DEL  
SUELO

## FISCAL: IMPUESTOS SOSTENIBILIDAD

- RENTA EXENTA
- CONSERVACIÓN Y MEJORAMIENTO DEL MEDIO AMBIENTE
- EXCLUSIÓN DE IVA EN COMPRA E IMPORTACIÓN DE MAQUINARIA



# BENEFICIOS PARA COMPRADORES

VIS 120 - 175  
NO VIS: 165 - 250

BID MUNICIPIO  
CRÉDITO  
BENEFICIO  
VIS 25%

FONDO  
NACIONAL DE  
VIVIENDA PARA  
EMPLEADOS NO  
FORMALES

FONDO  
NACIONAL DEL  
AHORRO

100% ICA  
PARA LOS  
NUEVOS  
NEGOCIOS HASTA  
10 AÑOS

TARIFA  
DIFERENCIAL  
DE SERVICIOS  
PÚBLICOS POR  
10 AÑOS

CAJA DE  
COMPENSACIÓN  
HASTA 34  
SALARIOS  
MÍNIMOS

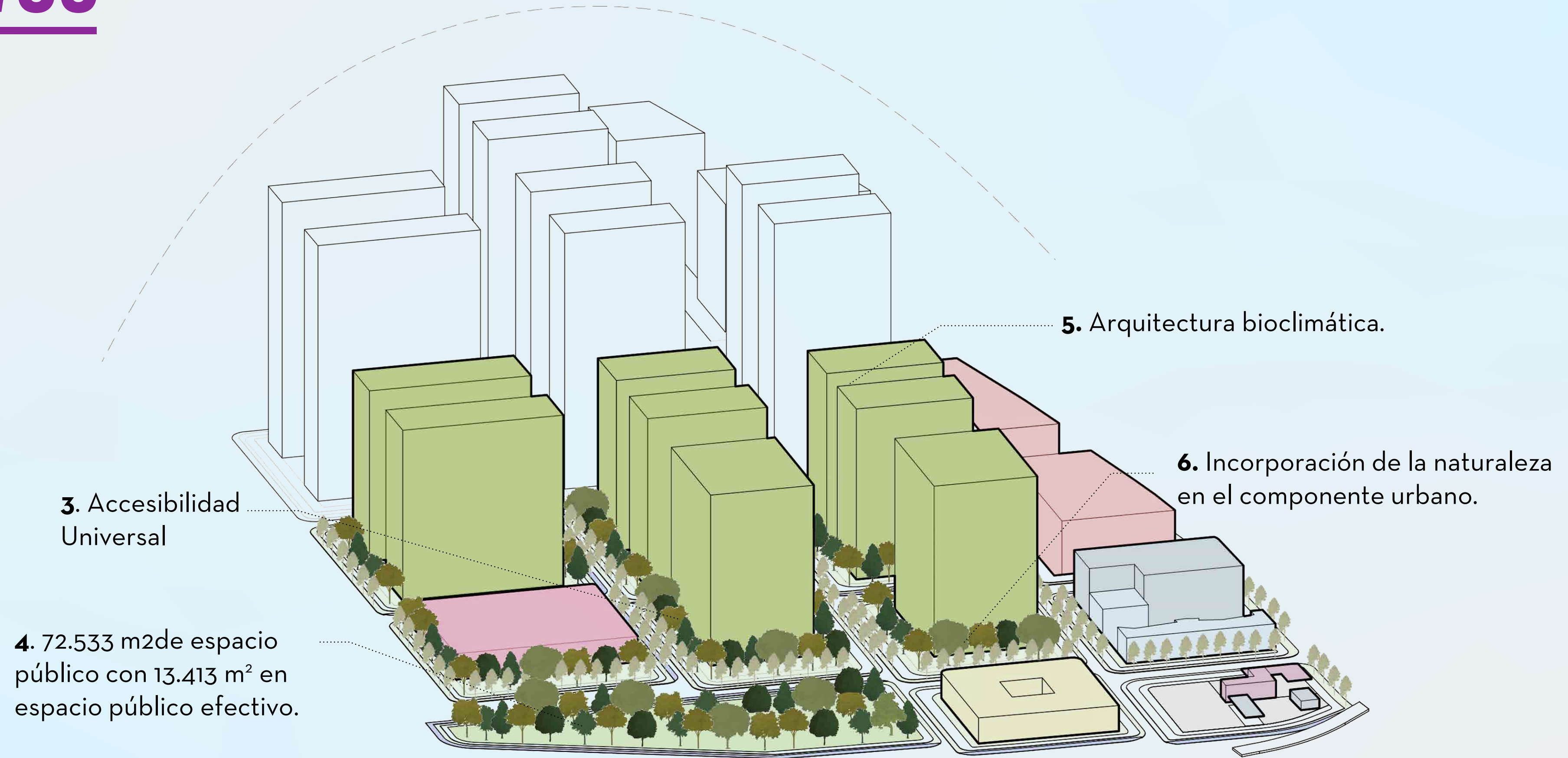
SUBSIDIOS  
MI CASA YA  
20 - 30 SMLV

## FISCAL:

- IMPUESTO PREDIAL CON 50% DE DESCUENTO LOS PRIMEROS 5 AÑOS Y GRADUAL LOS SIGUIENTES 5 AÑOS

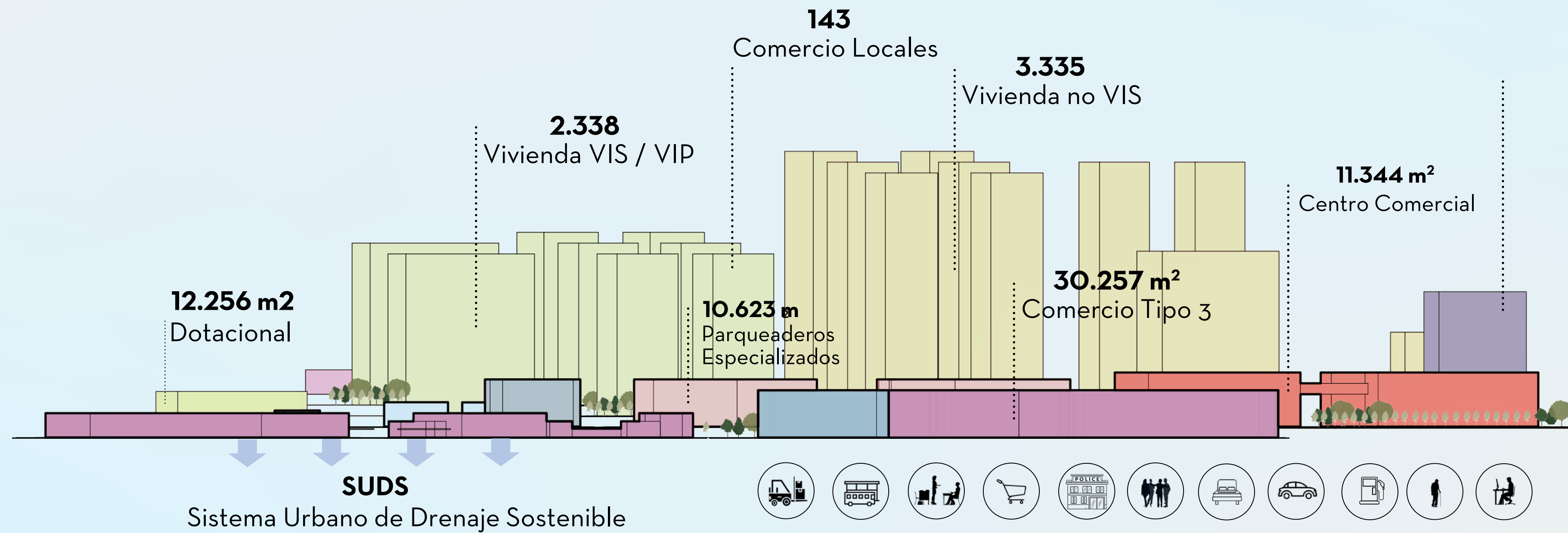


# OBJETIVOS



# OBJETIVOS

- 7. Desarrollo de usos mixtos complementarios al habitacional.
- 8. Ciudad caminable de los 15 minutos.
- 9. 638.980 m<sup>2</sup> de construcción.
- 10. Infraestructura verde y azul.



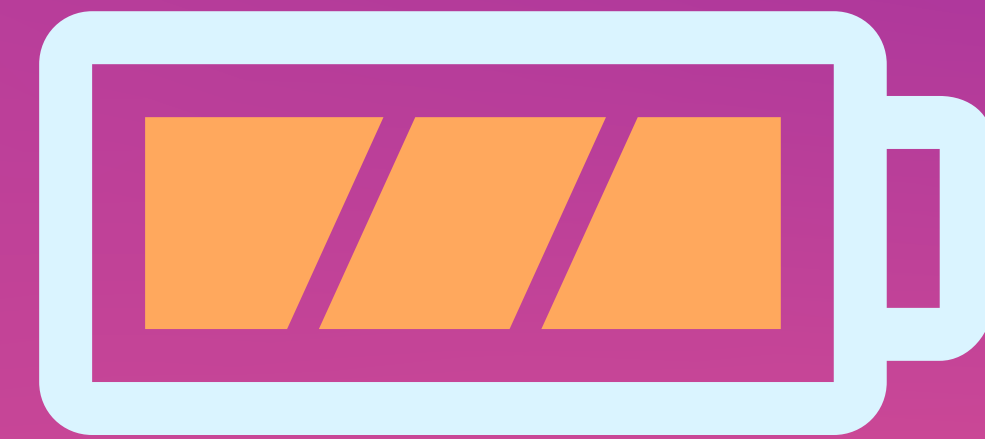
# CIUDADES SALUDABLES = PROMOVER LA SALUD DE LAS PERSONAS Y PREVENIR LA ENFERMEDAD



Un barrio saludable tiene que ser un barrio caminable




Un barrio saludable pasa por ser un barrio verde, naturaleza en el barrio



Un barrio saludable debe tener nuevos espacios de convivencia

Punto de encuentro de dos ciudades:  
una con 110 mil habitantes en el norte y  
una de la meseta que han estado  
históricamente separadas.





Si se rompe un vidrio de una ventana de un edificio y nadie lo repara, pronto estarán rotos todos los demás. Si una comunidad exhibe signos de deterioro y esto parece no importarle a nadie, entonces allí se generará el delito.

Teoría de las ventanas rotas. James Q. Wilson y George Kelling