

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/km²



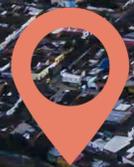
FLORIDABLANCA

336.155 habitantes
2.754 habitantes/km²



GIRÓN

174.465 habitantes
286 habitantes/km²



BUCARAMANGA

625.114 habitantes
3.587,22 habitantes/km²

TOTAL
1.341.694
habitantes en
1.479 km²

COMPARATIVO

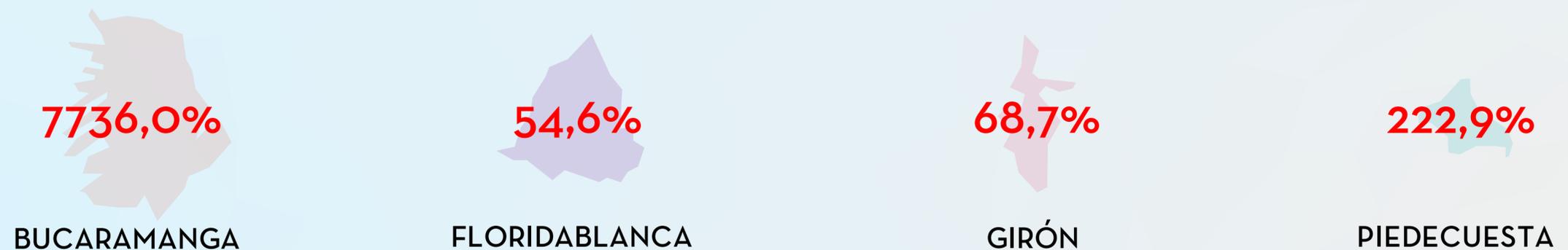
de suelos en el área metropolitana

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%
TOTAL	5.891,60	100,00%	2.417,91	100,00%	3.652,17	100,00%	5.922,89	100,00%

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

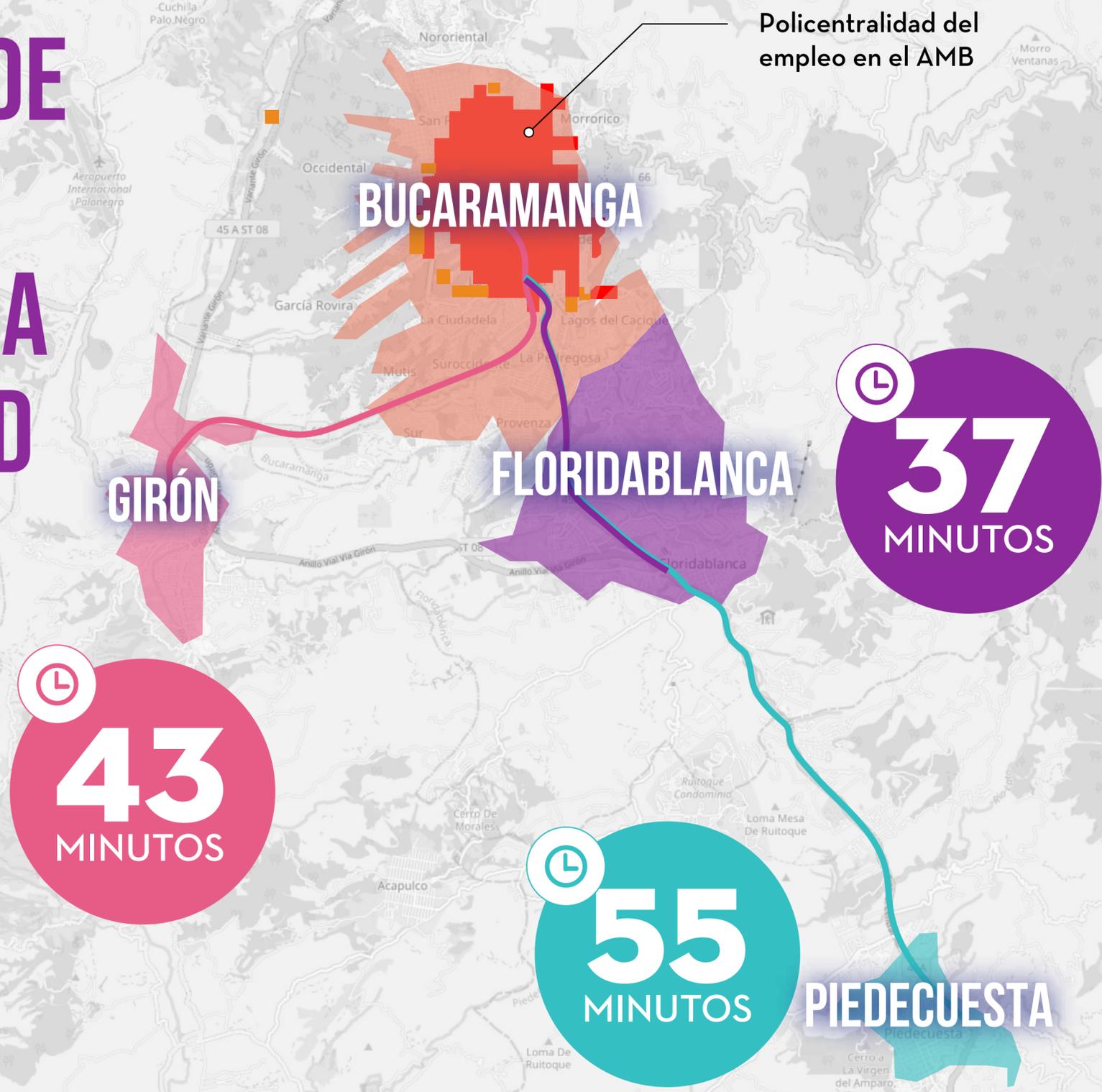
PORCENTAJE DE OCUPACIÓN ZONAS DE EXPANSIÓN POR MUNICIPIO

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 LUGARES DE VIVIENDA A LA CENTRALIDAD DE EMPLEO



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 central portion of the city is highlighted with a semi-transparent purple overlay, indicating a specific urban intervention or strategic area. The surrounding city is composed of a mix of low-rise and mid-rise buildings, with some taller apartment blocks. The city is bordered by lush green hills on the left side. The text is overlaid in white, bold, sans-serif font.

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

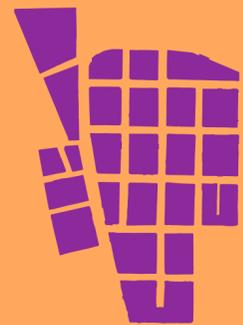
Lo que significa que se establecen unas metas a corto, mediano y largo plazo, y un COMITÉ INTERINSTITUCIONAL como el eje institucional de coordinación, consulta, y ejecución institucional que garantice las Operaciones Urbanas Estratégicas de Bucaramanga.

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

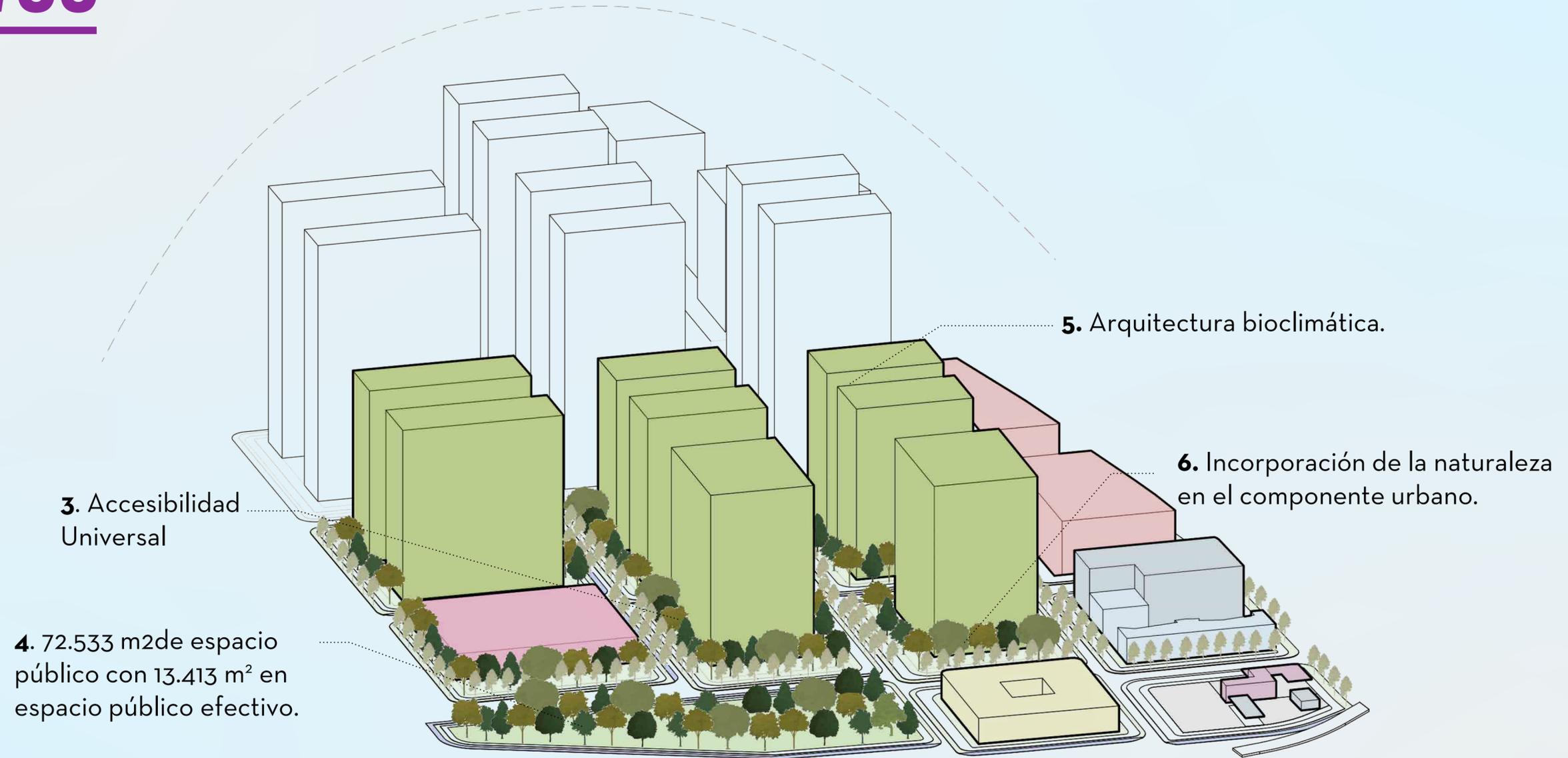
CAJA DE
COMPENSACIÓN
HASTA 34
SALARIOS
MÍNIMOS

SUBSIDIOS
MI CASA YA
20 - 30 SMLV

FISCAL:

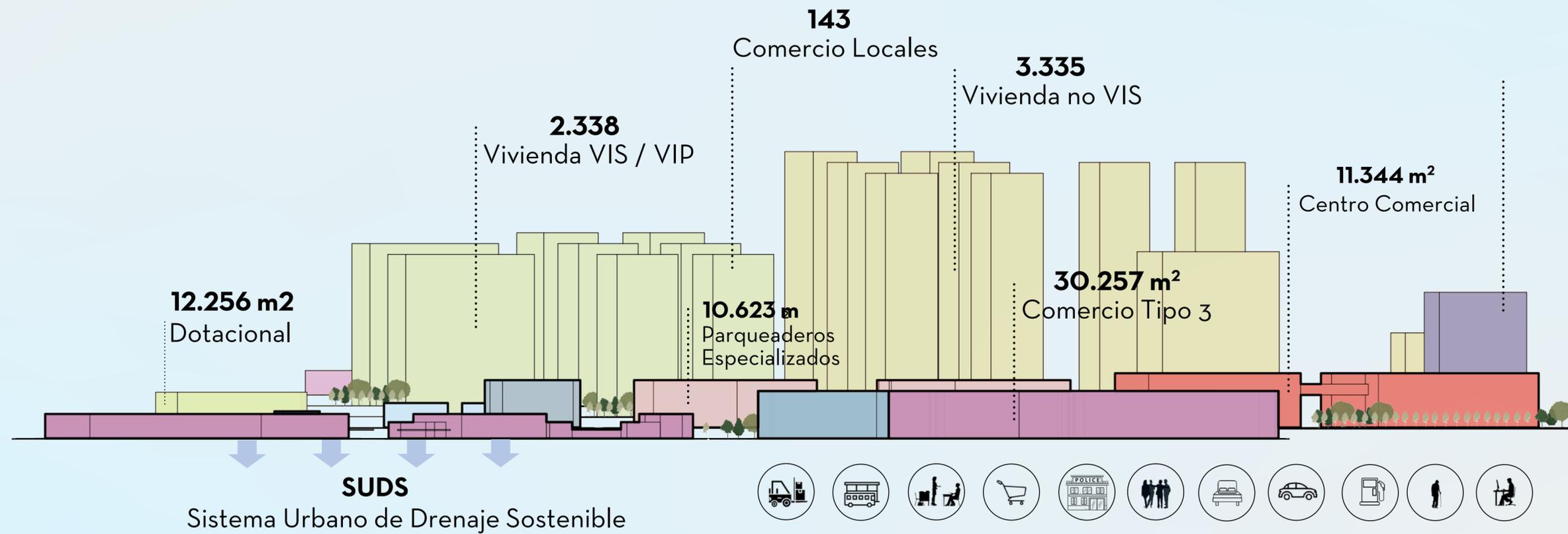
- IMPUESTO PREDIAL CON 50% DE DESCUENTO LOS PRIMEROS 5 AÑOS Y GRADUAL LOS SIGUIENTES 5 AÑOS

OBJETIVOS



OBJETIVOS

- 7. Desarrollo de usos mixtos complementarios al habitacional.
- 8. Ciudad caminable de los 15 minutos.
- 9. 638.980 m² de construcción.
- 10. Infraestructura verde y azul.



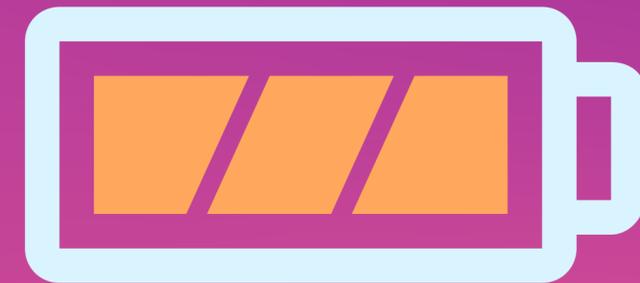
CIUDADES SALUDABLES = PROMOVER LA SALUD DE LAS PERSONAS Y PREVENIR LA ENFERMEDAD



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