ANEXO 3- MODELO DOCUMENTO TÉCNICO

ALCALDIA DE RIOHACHA

APOYO AL PROCESO DE TITULACION DE PREDIOS LLEVADO A CABO EN LA SECRETARIA DE PLANEACION DEL DISTRITO DE RIOHACHA VIGENCIA 2024 – LA GUAJIRA

RIOHACHA CAMBIA LA HISTORIA

2024, FEBRERO

Calle 2# 8-38 Barrio Centro, Código postal 440001
(575) 7272333 - 018000954500
alcaldia@riohacha-laguajira.gov.co
Alcaldía Distrital de Riohacha
alcaldiarcha
Alcaldía de Riohacha

ALCALDÍA DE
RIOHACHA
Distrito Especial, Turístico y Cultural

TABLA DE CONTENIDO

1. DATOS BASICOS DEL PROYECTO....4
Tabla Nº1: Síntesis del Proyecto 4
2. MARCO LEGAL....4
3. ARTICULACIÓN CON LA POLÍTICA PÚBLICA 6
Tabla Nº3. Articulación con Planes de Desarrollo 6
4. ANÁLISIS DE LA PROBLEMÁTICA y SITUACIÓN EXISTENTE 7
Ilustración Nª 1: Árbol de Problemas 10
5. OBJETIVOS....11
Ilustración N° 2: Árbol de Objetivos 12
5.1 ....Objetivo General 12
5.2 ....Objetivos Específicos....12
6. ANÁLISIS DE PARTICIPANTES 13
Tabla Nº 4. Análisis de Involucrados 13
7. POBLACIÓN....14
8. LOCALIZACIÓN 16
RIOHACHA 16
Localización General....16
Ilustración Nª 3. Localización del municipio de Riohacha en el departamento de La Guajira 16
Localización Específica del Proyecto 16
9. ESTUDIO DE NECESIDADES 17
Tabla Nª 10. Estimación del Déficit en la prestación de Servicios 18
10. ANÁLISIS DE RIESGOS 19
11. CADENA DE VALOR 20
Tabla N° 12. Cadena de valor del proyecto 20

Calle 2# 8-38 Barrio Centro, Código postal 440001
(575) 7272333 - 018000954500
alcaldia@riohacha-laguajira.gov.co
Alcaldía Distrital de Riohacha
alcaldiarcha
Alcaldía de Riohacha

12. RESUMEN DE LA ALTERNATIVA DE SELECCIÓN 21

13. PLAZO DEL PROYECTO Y COSTOS 21

13.1 ..... CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES 21

Tabla N° 13. Cronograma de actividades 21

13.2. PRESUPUESTO GENERAL 22

Tabla N° 14. Presupuesto 22

14. EVALUACIÓN ECONÓMICA 22

Tabla N° 15. Resultados de la Evaluación Económica 22

15. FUENTES DE FINANCIACIÓN 23

Tabla N°. 16. Esquema financiero del proyecto 23

16. INDICADORES 24

16.1 INDICADORES DE PRODUCTO 24

Tabla N 17. Indicadores de Producto del proyecto 24

Calle 2# 8-38 Barrio Centro, Código postal 440001
(575) 7272333 - 018000954500
alcaldia@riohacha-laguajira.gov.co
Alcaldía Distrital de Riohacha
alcaldiarcha
Alcaldía de Riohacha

1. DATOS BASICOS DEL PROYECTO

Tabla Nº1: Síntesis del Proyecto

NOMBRE DEL PROYECTO:	APOYO AL PROCESO DE TITULACION DE PREDIOS LLEVADO A CABO EN LA SECRETARIA DE PLANEACION DEL DISTRITO DE RIOHACHA VIGENCIA 2024 – LA GUAJIRA
FECHA DE PRESENTACIÓN:	FEBRERO DEL 2024
VALOR DEL PROYECTO:	CIENTO CINCUENTA MILLONES PESOS MONEDA LEGAL **$** 150.000.000,00
OBJETIVO:	MEJORAR LAS CONDICIONES HABITACIONALES PARA LA POBLACIÓN VULNERABLE Y DE BAJOS RECURSOS EN EL DISTRITO DE RIOHACHA
FASE DEL PROYECTO:	3 factibilidad
PLAZO DE EJECUCIÓN:	8 Meses

Fuente: Elaboración propia, 2023

2. MARCO LEGAL

En la búsqueda de soluciones, el Estado acudió a la figura “adjudicación de bienes”, la cual estaba soportada en las leyes 65 de 1942, 1ª de 1948 y 41 de 1966, que bajo la autorización del Concejo y de la Personería Municipal, se realizaba la transferencia de predios ocupados, a través de escritura pública, sin tener en cuenta el uso que se le daba a los mismos, ni el avalúo que tuviera al momento de la adjudicación; lo importante era que el ocupante tenía que demostrar que venía ocupando el predio de manera pacífica y con ánimo de señor y dueño. Este trámite se realizaba a petición de la parte interesada, quien, además, debía correr con todos los gastos notariales y registrales. Otra figura que se utilizó por mucho tiempo fue la Ley 137 de 1.959 conocida como “Ley Tocaima”, la cual terminó aplicándose en todo el territorio nacional adjudicando inclusive baldíos, igualmente sin distinción del uso que se le estuviera dando al predio. Posteriormente se expide la Ley 9ª de 1989 denominada “Ley de Reforma Urbana”, la cual en su artículo 58 otorga facultades a las entidades públicas del orden nacional y a las demás entidades públicas, para ceder a título gratuito los inmuebles de su propiedad que sean bienes fiscales y que hayan sido ocupados ilegalmente para vivienda de interés social, siempre y cuando la ocupación ilegal haya ocurrido con anterioridad al veintiocho (28) de julio de mil novecientos ochenta y ocho (1988). Con la aplicación de esta norma la cual fue reglamentada por el

Calle 2# 8-38 Barrio Centro, Código postal 440001
(575) 7272333 - 018000954500
alcaldia@riohacha-laguajira.gov.co
Alcaldía Distrital de Riohacha
alcaldiarcha
Alcaldía de Riohacha

Decreto 540 de 1.998, se empieza a evidenciar la tendencia a direccionar la titulación de predios fiscales a aquellos ocupantes cuyos inmuebles tengan la condición de viviendas de interés social, además de señalar los parámetros y requisitos para poder acceder a la titulación. Con la expedición de la Ley 1001 de 2005, artículo 2°, se confirman las facultades otorgadas a las entidades del orden nacional y a las demás entidades públicas, para ceder a título gratuito los inmuebles de su propiedad que sean bienes fiscales y que hayan sido ocupados ilegalmente para vivienda de interés social. Lo único que modificó este artículo fue el tiempo de ocupación del predio, ya que ahora señala que la ocupación ilegal haya ocurrido con anterioridad al treinta (30) de noviembre de 2001.

Que aprovechando las oportunidades que nos brindan las políticas territoriales a través de la Ley, la legalización de predios es un mecanismo para la distribución equitativa de la tierra y los asentamientos humanos que contribuye con el mejoramiento de la calidad de vida en el Municipio, las condiciones socioeconómicas de la población; disminuye los niveles de conflicto social por la tenencia de la tierra, incorpora nuevos propietarios a la economía local, influyendo sobre el ingreso y las finanzas del Municipio, se acrecienta el arraigo por la tierra y el sentimiento de ciudadano activo y comprometido con los deberes y derechos civiles.

Que la vivienda es el lugar de habitación que en condiciones adecuadas y lugares seguros debe garantizar la protección personal y la convivencia familiar, por lo cual el Municipio debe reconocer los derechos sociales, económicos, culturales, colectivos, del ambiente y en busca de la equidad social y el ordenamiento territorial, a toda la población que tiene asentamiento en su jurisdicción territorial.

Que la legalización de predios urbanos debe estar orientada a atender a la población más vulnerable social y económicamente y a estimular las iniciativas comunitarias y sociales en la construcción colectiva de su hábitat, Que el derecho a la propiedad es un derecho fundamental consagrado en la Carta magna, Que la tierra debe cumplir una función social, Que la propiedad de la tierra prescribe a favor del que la explota adecuadamente, Que es derecho de todo colombiano a tener una vivienda digna.

Que en el artículo 6 del Decreto No 311 de 2004, dispone que “se entiende como subsidio familiar de vivienda mediante la habilitación legal de títulos de que trata el artículo 5 de la Ley 3 de 1991, la opción legal que faculta al tenedor de una vivienda de interés social a acceder al derecho de dominio de la misma, mediante resolución administrativa debidamente registrada, cuando ésta se construyó ocupando un predio de propiedad de una entidad pública u ocupando un predio de propiedad

Calle 2# 8-38 Barrio Centro, Código postal 440001
(575) 7272333 - 018000954500
alcaldia@riohacha-laguajira.gov.co
Alcaldía Distritol de Riohacha
alcaldiarcha
Alcaldía de Riohacha

privada y éste fue adquirido posteriormente por una entidad pública. Quedando con la calidad de un bien fiscal que permite la legalización del predio en cabeza ese tenedor.

Que dentro del perímetro urbano del Distrito existen predios de propiedad ocupados ilegalmente ocupados con viviendas de interés social que reúnen los requisitos exigidos por el artículo 58 de la Le9 de 1989 y el Decreto 311 de 2004.

Que con el fin de promover el acceso a la vivienda de familias de escasos recursos y de esta manera dar cumplimiento al derecho constitucional fundamental a tener una vivienda digna, es conveniente autorizar a Alcalde Distrito de Riohacha, para que transfiera el dominio a título gratuito o a título de subsidio por habilitación legal de títulos, bienes inmuebles de propiedad de la entidad territorial que se encuentren ocupados con vivienda de interés social y cumplan con los requisitos previstos anteriormente.

3. ARTICULACIÓN CON LA POLÍTICA PÚBLICA

A continuación, se presenta la contribución del proyecto al cumplimiento de la política pública nacional, departamental y municipal establecida en los planes de desarrollo y su gestión institucional:

Tabla Nº3. Articulación con Planes de Desarrollo

PLAN DE DESARROLLO NACIONAL	
NOMBRE:	(2018-2022) Pacto por Colombia, pacto por la equidad
ESTRATEGIA TRANSVERSAL:	3003 - III. Pacto por la equidad: política social moderna centrada en la familia, eficiente, de calidad y conectada a mercados
OBJETIVO ESTRATÉGICO:	Promover la eficiencia y eficacia administrativa
PRODUCTOS ASOCIADOS	Fortalecimiento de la gestión y dirección del Sector Planeación
PLAN DE DESARROLLO DEPARTAMENTAL	
NOMBRE:	Para La Guajira, Unidos por el Cambio 2020 – 2023
EJE:	Apuesta No. 14: Unidos con viviendas y Servicios Dignos
PROGRAMAS:	ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO
SUBPROGRAMA	Fortalecimiento De La Planificación, La Asistencia Técnica, Seguimiento Y Evaluación De La Gestión Del Plan De Desarrollo.

Calle 2# 8-38 Barrio Centro, Código postal 440001
(575) 7272333 - 018000954500
alcaldia@riohacha-laguajira.gov.co
Alcaldía Distritol de Riohacha
alcaldiarcha
Alcaldía de Riohacha

OBJETIVO:	reducir el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda en el departamento de La Guajira.

PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL	
NOMBRE:	RIOHACHA CAMBIA LA HISTORIA 2020-2023
EJE:	5. RIOHACHA, UNA CIUDAD LEGAL Y TRANSPARENTE
PROGRAMAS:	Acceso a soluciones de vivienda
META RESULTADO:	Los hogares urbanos y rurales cuentan con una unidad de vivienda en condiciones de habitabilidad adecuadas
META PRODUCTO:	Servicio de asistencia técnica y jurídica en saneamiento y titulación de predios
OBJETIVO:	Reducir los hogares en zonas urbanas y rurales que no cuentan con una vivienda, o que habitan en una unidad de vivienda en condiciones inadecuadas de habitabilidad.

Fuente: Plan de Desarrollo Nacional, Plan de Desarrollo Departamental y Plan de Desarrollo Municipal. Elaboración Propia, 2023.

4. ANÁLISIS DE LA PROBLEMÁTICA y SITUACIÓN EXISTENTE

En Colombia, la necesidad de vivienda y la ausencia de una medida efectiva para solucionar el déficit, conlleva a la ocupación de predios de propiedad de entidades del estado, las cuales, según informe de 2009 - Programa Nacional de Titulación de Bienes Fiscales - Guía de Aplicación al Programa, el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, el 40% de las familias colombianas han tenido que acudir a la ocupación de predios fiscales o privados como mecanismo para solucionar su necesidad de vivienda. Otro de los fenómenos que ha aumentado este tipo de asentamientos ilegales son, entre otros, las migraciones de las poblaciones menores hacia las grandes ciudades en busca de mejores condiciones económicas, como resultado de la violencia que lleva a la población a desplazarse a otros territorios y recientemente la llegada de nuestros hermanos venezolanos al país.

La ocupación ilegal de predios fiscales o privados en todas las épocas de Riohacha ha surgido como una necesidad urgente de solucionar el tema habitacional por parte de la población más vulnerable. El bajo nivel de ingresos de un amplio segmento de la población les impide tener acceso a viviendas en condiciones adecuadas dada la limitada oferta de casas para esta población, por lo que muchos hogares terminan construyendo sus viviendas en forma progresiva, utilizando sus propios recursos.

Esta situación se empeoro al generarse mayores invasiones sobre lotes especialmente de propiedad de entidades del estado, en predios fiscales y en predios de particulares,

Calle 2# 8-38 Barrio Centro, Código postal 440001
(575) 7272333 - 018000954500
alcaldia@riohacha-laguajira.gov.co
Alcaldía Distrital de Riohacha
alcaldiarcha
Alcaldía de Riohacha

formando asentamientos humanos ilegales en condiciones de desarrollo incompleto e inadecuados, en algunos casos en zonas no aptas para el desarrollo de urbanizaciones, sin redes de servicios públicos, sin infraestructura vial y espacio público, dando paso a un acelerado crecimiento urbano, que puede calificarse como desordenado, fomentando la creación de barrios de invasión. Estos asentamientos aun cuando al pasar del tiempo, la gran mayoría de ellos han recibido apoyo del estado por parte de los entes territoriales en cuanto a la instalación de servicios públicos, pavimentación de vías principales y secundarias, construcción de colegios y puestos de salud, se mantienen detenidos en el tiempo en cuanto a la propiedad privada, implicando con ello, una ausencia del desarrollo económico, pues el respaldo jurídico de la propiedad les brinda la posibilidad de acceder con facilidad al campo financiero, sin embargo lo que se observa es un bajo nivel en la calidad de vida de sus habitantes.

Se busca con la legalización es proveer de seguridad a sus núcleos familiares, quienes tras largos periodos de tiempo de ocupar un predio, ven cristalizados sus sueños de convertirse en propietarios de los mismos, gracias a los programas de regularización que se desarrollan en procura de garantizar a los habitantes el único objetivo es proveer de seguridad a sus núcleos familiares, quienes tras largos periodos de tiempo de ocupar un predio, ven cristalizados sus sueños de convertirse en propietarios de los mismos, gracias a los programas de regularización que se desarrollan en procura de garantizar a los habitantes

El proyecto nace de la intención de solucionar una situación con efectos negativos en la población o de aprovechar una oportunidad ofrecida por las condiciones presentes en un contexto particular, es decir de intervenir el problema central para transfórmalo. Definiendo el **Problema Central** el cual corresponde a las "EXISTENCIA DE PREDIOS SIN LEGALIZAR AL INTERIOR DEL DISTRITO DE RIOHACHA", se hace más fácil identificar las **Causas** que provocan dicha situación de manera directa e indirectamente.

A nivel de **Causas Directas** se plantean, las cuales son hechos concretos que generan el problema central, estas serán intervenidas en la alternativa de solución:

- baja formalización de tenencia de predios que permiten a las personas incrementar su patrimonio, poder disponer de ellos en el mercado de vivienda, acceder a servicios públicos

Por otro lado, a continuación, se relacionan las **Causas Indirectas** las cuales son

Calle 2# 8-38 Barrio Centro, Código postal 440001
(575) 7272333 - 018000954500
alcaldia@riohacha-laguajira.gov.co
Alcaldía Distritol de Riohacha
alcaldiarcha
Alcaldía de Riohacha

acciones o hechos que dan origen a las causas directas:

- Bajo ingreso de la población
- Baja información adecuada para legalizar los predios
- Altos índices de desempleo

Finalmente se identificaron los efectos generados por el problema:

Las consecuencias que genera la situación negativa identificada como problema central se le denominan **Efectos Directos**. Se registraron los efectos que se encontraban directamente asociados al problema y que se ubican en el nivel superior.

Incremento de predios con falta tradición

Los **Efectos Indirectos** que se relacionan en el árbol de problemas corresponden a situaciones negativas generadas por los efectos directos. Se ubicaron en el nivel superior a los efectos directos.

- Altos niveles de conflicto social
- Desmejoramiento de la calidad de vida de la población vulnerable y de bajos recursos
- Bajos ingresos y finanzas del Distrito

Cabe resaltar que antes de ejemplificar el proceso de identificación de la problemática se realizó una breve reseña del caso, el cual sirvió de referencia en el desarrollo de la identificación de las situaciones problemáticas. Hecha la delimitación del ámbito de análisis, en la siguiente ilustración se presenta el árbol de problemas luego de haber realizado la recolección y organización de la información alrededor del tema propuesto para un contexto geográfico específico.

En la Ilustración 1 se observa la ubicación exacta de cada nivel de causas y problema central dentro del árbol de problemas:

Calle 2# 8-38 Barrio Centro, Código postal 440001
(575) 7272333 - 018000954500
alcaldia@riohacha-laguajira.gov.co
Alcaldía Distritol de Riohacha
alcaldiarcha
Alcaldía de Riohacha

Ilustración Nª 1: Árbol de Problemas



Fuente: Elaboración Propia, Marco Lógico, 2023

La lógica del diagrama indica que cada elemento del árbol es consecuencia de aquellos que aparecen debajo de él. Esto refleja la interrelación entre causas y efectos, por lo que mediante la técnica se pudo identificar el problema, las causas que lo generan y los efectos que produce. Este proceso se repite para tener clara la causalidad entre los diferentes niveles del árbol, hasta tener una versión que refleje la situación real.

Sin embargo, lo anterior no significa que todas las causas se intervengan o desarrollen en la alternativa del proyecto, se realiza de esta forma para tratar de ampliar el análisis y no limitarlo a una alternativa preconcebida. Por otra parte, cuando se pasa al análisis de alternativas y se encuentra deficiencia en la información se justifica adelantar estudios técnicos o diagnósticos, lo que hace que una iniciativa que en principio se analiza como si fuera a materializarse en un proyecto Fase 3, puede concluir en un proyecto Fase 1 o Fase 2.

Teniendo en cuenta estos lineamientos técnicos, este proyecto se formula en su etapa de identificación como si fuera un proyecto *(Fase 3)*, de ahí la justificación en la definición de árboles de problemas y en el siguiente ítem el planteamiento de los objetivos, sin embargo, el alcance definitivo (Fase de Proyecto) se definirá en el análisis de la alternativa.

Calle 2# 8-38 Barrio Centro, Código postal 440001
(575) 7272333 - 018000954500
alcaldia@riohacha-laguajira.gov.co
Alcaldía Distrital de Riohacha
alcaldiarcha
Alcaldía de Riohacha

Magnitud actual del problema

La magnitud actual del problema se determinó a través de indicadores de referencia, es decir, se estableció la dimensión que tiene actualmente el problema, con el fin de contar con un punto de comparación para determinar si se alcanzaron los resultados esperados en el tiempo establecido.

Indicador de bienestar: "información geográfica, geodésica y cartográfica del país oportuna y actualizada para los usuarios es 70, % (línea base 2019) y la meta apunta a 73 para el 2023.
Fuente: Función Pública - Plan de Desarrollo Distrital 2020-2023 "Riohacha Cambia la Historia

OBJETIVOS

Una vez definida la situación actual, donde se identifica la problemática, sus causas y sus efectos, se plantea el escenario de la situación futura o deseada a lograr a partir de la ejecución del proyecto, para lo que se realiza la identificación de los objetivos que implica pensar en la situación ideal o deseada, ajustados también a la alternativa de solución seleccionada, es decir, la versión positiva del árbol de problemas. La técnica aplicable del árbol de objetivos es una versión de lo que se esperará que suceda bajo las siguientes consideraciones:

1. El problema principal del árbol de problemas se convertirá en el objetivo general.
2. Las causas directas e indirectas serán los medios u objetivos específicos.
3. Los efectos directos e indirectos se convertirán en fines.

En el momento de plantear el Objetivo General, se tuvo en cuenta que debió ser claro, medible, alcanzable y consistente con el proyecto que se está formulando. Es útil recordar que al momento que se realizó la descripción del problema se definió un (1) indicador que daba cuenta de su magnitud, denominado indicador de línea de base. Acá se retoma dicho indicador y luego de verificar que cumplieran ciertos criterios, se seleccionó como referente para medir el cumplimiento del objetivo general a la hora de finalizar el proyecto. Es decir, para medir el resultado esperado con su ejecución:

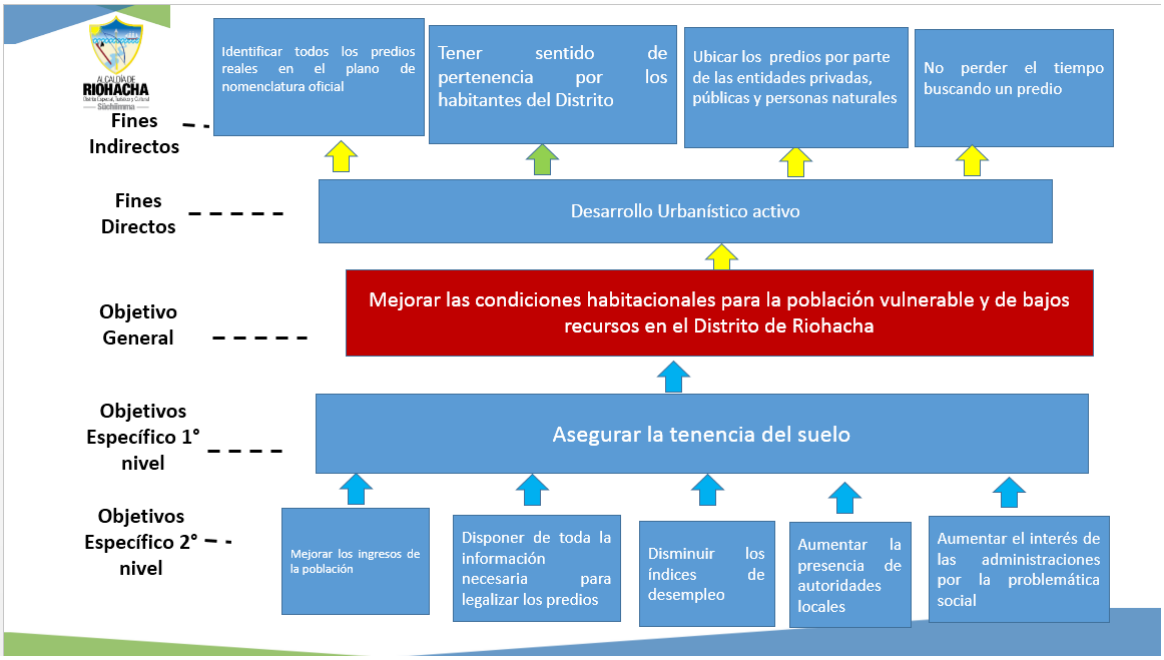
- **Titular 300 predios en el Distrito de Riohacha**

Cada una de las causas del árbol de problemas se expresó en forma positiva convirtiéndose en un “Medio”

Calle 2# 8-38 Barrio Centro, Código postal 440001
(575) 7272333 - 018000954500
alcaldia@riohacha-laguajira.gov.co
Alcaldía Distritol de Riohacha
alcaldiarcha
Alcaldía de Riohacha

que permite contrarrestar los factores negativos identificados, alcanzar el objetivo general y contribuir a la solución del problema. Se tuvo en cuenta la transformación en positivo tanto de las causas directas como las indirectas, resaltando que las causas directas se convirtieron en objetivos específicos del proyecto y pasarán a formar parte de su cadena de valor. De igual forma tanto los efectos directos como los indirectos se convirtieron en positivo como se ilustra a continuación en el árbol de objetivos:

Ilustración N° 2: Árbol de Objetivos



Fuente: Elaboración Propia, Marco Lógico, 2023

5.1 Objetivo General

Legalizar predios o baldíos que tenga posesión pacífica y de larga data, o falsas tradiciones o que adquieran los predios por la vía legal del distrito de Riohacha

5.2 Objetivos Específicos

- aumentar la formalización de tenencia de predios que permiten a las personas incrementar su patrimonio, poder disponer de ellos en el mercado de vivienda, acceder a servicios públicos
- Mejorar los ingresos de la población
- Generar información adecuada para legalizar los predios

Calle 2# 8-38 Barrio Centro, Código postal 440001
(575) 7272333 - 018000954500
alcaldia@riohacha-laguajira.gov.co
Alcaldía Distrital de Riohacha
alcaldiarcha
Alcaldía de Riohacha

- Disminuir los índices de desempleo

En síntesis, la relación de las "Causas", hace evidente que el objetivo general **"Legalizar predios o baldíos que tenga posesión pacífica y de larga data, o falsas tradiciones o que adquieran los predios por la vía legal del distrito de Riohacha"** se alcanzará SI y solo SI, se da cumplimiento a los objetivos específicos planteados.

6. ANÁLISIS DE PARTICIPANTES

Identificar desde el inicio del proyecto el papel que desempeñarán los participantes (personas, grupos y organizaciones), es una tarea fundamental, principalmente a la hora de establecerse las actividades, con el fin de minimizar los efectos negativos o a potenciar los efectos positivos de sus actuaciones. Normalmente los participantes se encuentran en el área de estudio del proyecto y pueden reflejar posiciones a favor o en contra según los intereses y expectativas.

A la hora de la identificación de los participantes se elaboró un registro de las personas y entidades relacionadas con el proyecto, describiendo la entidad a la que pertenece cada actor, sus intereses y expectativas frente al problema, y la posición que podría asumir dentro de las siguientes categorías: beneficiario, cooperante, oponente y perjudicado. El registro de los participantes se completa con la contribución que el actor clasificado en las categorías de cooperante o beneficiario pueda realizar en el futuro atendiendo los antecedentes que rodean el problema y la posición que ha asumido en experiencias similares, donde se ha puesto en evidencia su aporte e influencia en las decisiones adoptadas.

En el siguiente cuadro de análisis de involucrados se identifica el tipo de participación y reacciones que pueden provocar los actores en el desarrollo del proyecto y la intervención de los diferentes niveles del gobierno:

Tabla Nº 4. Análisis de Involucrados

ANÁLISIS DE INVOLUCRADOS			
ACTOR	**INTERESES O EXPECTATIVAS**	**POSICIÓN**	**TIPO DE CONTRIBUCIÓN**
ALCALDIA DE RIOHACHA	Financiar el proceso de legalización que se llevará a cabo a través de la Secretaria de Planeación Distrital	cooperante	Darle Cumplimiento al Acuerdo 016 del 2019, por medio del cual se autoriza al alcalde Distrital de Riohacha enajenar bienes inmuebles fiscales propiedades del Distrito, incluyendo las cabeceras urbanas, corregimentales, otorgar incentivos y ejecutar el proceso de legalización de predios y se dictan otras disposiciones

Calle 2# 8-38 Barrio Centro, Código postal 440001
(575) 7272333 - 018000954500
alcaldia@riohacha-laguajira.gov.co
Alcaldía Distrital de Riohacha
alcaldiarcha
Alcaldía de Riohacha

COMUNIDAD	Que sus predios puedan tener sus títulos de propiedad, para poder desarrollar cualquier actividad financiera, social.	beneficiario	Presentar toda la documentación requerida por la Secretaria de Planeación Distrital
Actor: Nacional **Entidad:** Superintendencia De Notariado Y Registro	**Intereses o Expectativas:** La Superintendencia de Notariado y Registro es una entidad descentralizada encardada de Certificados de Tradición y Libertad de los predios en colombia	**Posición:** Cooperante	Legal y normativo
Actor: Nacional **Entidad:** Instituto Geográfico Agustín Codazzi - Igac	**Intereses o Expectativas:** Es la entidad encargada de producir el mapa oficial y la cartografía básica de Colombia; elaborar el catastro nacional de la propiedad inmueble; realizar el inventario de de los suelos	**Posición:** Cooperante	técnica y legal

Fuente: Elaboración propia, Marco Lógico, 2023

7. POBLACIÓN

La identificación de los beneficiarios, es un aspecto central de la formulación ya que finalmente son los beneficiarios los que consumen o usan los bienes y/o servicios generados por el proyecto.

Población Afectada: La población afecta hace referencia a todas aquellas personas que en el momento de análisis

Población Objetivo: Esta población, es la que finalmente va a recibir los bienes y servicio generados por el

A continuación, se relaciona la caracterización de la población objetivo, la cual corresponde principalmente a los miembros de la comunidad del comité permanente de estratificación socioeconómica clasificada por género y rango de edad:

IDENTIFICACIÓN DE LA POBLACIÓN AFECTADA			FUENTE
GRUPO ETÁREO	0- 14 años	72.463	DANE 2018, proyección al 2022
	15 - 19 años	21.473	DANE 2018, proyección al 2022
	20 - 59 años	101.853	DANE 2018, proyección al 2022
	Mayor 60 años	13.699	DANE 2018, proyección al 2022

Calle 2# 8-38 Barrio Centro, Código postal 440001
(575) 7272333 - 018000954500
alcaldia@riohacha-laguajira.gov.co
Alcaldía Distritol de Riohacha
alcaldiarcha
Alcaldía de Riohacha

TOTAL POBLACIÓN AFECTADA		**209.488**	
GÉNERO	Mujeres	101.569	DANE 2018, proyección al 2022
	Hombres	107.919	DANE 2018, proyección al 2022
TOTAL DE POBLACIÓN AFECTADA		**209.488**	DANE 2018, proyección al 2022

Se realizó una caracterización detallada de la población, la cual permitirá mejorar la asignación y producción de los bienes y servicios del proyecto, buscando generar el mayor nivel de bienestar y brindar información de alto interés en las etapas de seguimiento y evaluación ex post.

POBLACIÓN AFECTADA	**209.488**	***POBLACIÓN OBJETIVO***	**209.488**

IDENTIFICACIÓN DE LA POBLACIÓN OBJETIVO			**FUENTE**
GRUPO ETÁREO	0- 14 años	72.463	DANE 2018, proyección al 2022
	15 - 19 años	21.473	DANE 2018, proyección al 2022
	20 - 59 años	101.853	DANE 2018, proyección al 2022
	Mayor 60 años	13.699	DANE 2018, proyección al 2022
TOTAL POBLACIÓN OBJETIVO		**209.488**	
GÉNERO	Mujeres	101.569	DANE 2018, proyección al 2022
	Hombres	107.919	DANE 2018, proyección al 2022
TOTAL DE POBLACIÓN OBJETIVO		**209.488**	DANE 2018, proyección al 2022

8. LOCALIZACIÓN

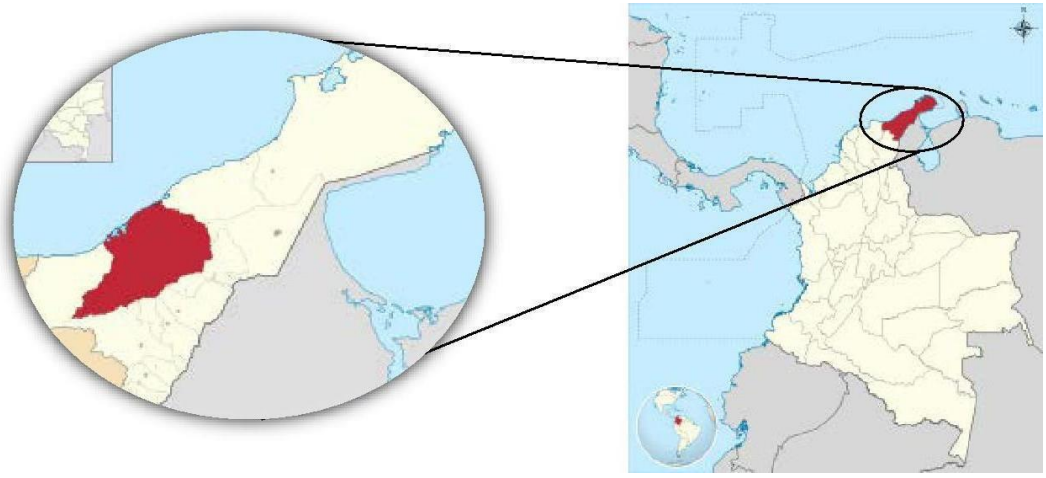
RIOHACHA

Localización General

El Municipio de Riohacha está ubicado en el centro del Departamento de la Guajira; sus límites son: por el norte, el mar Caribe; por el oriente, con el municipio de Albania y el río Ranchería que lo separa del Municipio de Maicao y del Municipio de Manaure; al sur, los Municipios de Hatonuevo, Barrancas, Fonseca, Distracción, San Juan del Cesar; y al occidente el Municipio de Dibulla. La configuración de los límites del municipio de Riohacha, recuerda a la geometría de un trapecio recto en el que la base menor es su costa y el lado perpendicular es el tramo final del Río Ranchería. Su altitud sobre el nivel del mar varía desde el nivel del mar, hasta 3.800 m en el nacimiento del río Ranchería, en la Sierra Nevada de Santa Marta.

Calle 2# 8-38 Barrio Centro, Código postal 440001
(575) 7272333 - 018000954500
alcaldia@riohacha-laguajira.gov.co
Alcaldía Distrital de Riohacha
alcaldiarcha
Alcaldía de Riohacha

Ilustración Nª 3. Localización del municipio de Riohacha en el departamento de La Guajira



Fuente: (Wikipedia, 2019)

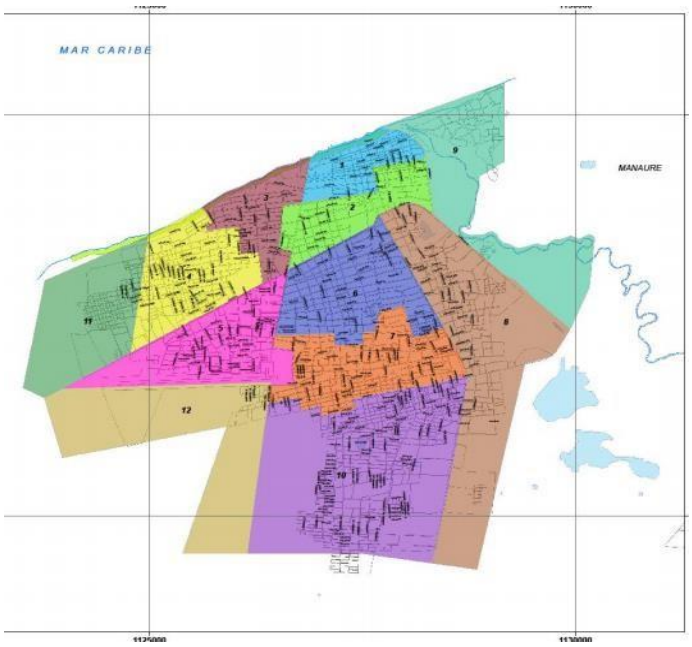
Localización Específica del Proyecto

Este proyecto se encuentra localizado:

- Zona urbana del Distrito de Riohacha, es decir desde la calle primera (1) hasta la calle 85; conformada por 10 comunas urbanas y 2 suburbanas.

COMUNA NO	NOMBRE
1	CENTRO HISTORICO
2	NUEVO CENTRO
3	COOQUIVACOA
4	COOPERATIVO
5	AEREO PUERTO ALMIRANTE PADILLA
6	NUESTRA SEÑORA DE LOS REMEDIOS
7	BOCA GRANDE
8	ECOLOGICA LAGUNA SALADA Y EL PATRON
9	ECO- TURISTICA RIO RANCHERIA
10	EL DIVIDIVI
11	NUEVO HORIZONTE
12	SUBURBANA NAZARETH

Calle 2# 8-38 Barrio Centro, Código postal 440001
(575) 7272333 - 018000954500
alcaldia@riohacha-laguajira.gov.co
Alcaldía Distrital de Riohacha
alcaldiarcha
Alcaldía de Riohacha



- Zona rural: todos los catorce (14) corregimientos, caseríos, y fincas.

9. ESTUDIO DE NECESIDADES

La alternativa de solución identificada correspondió a una necesidad social en un ámbito geográfico determinado. De ahí que el primer estudio del proceso de preparación se ocupe de indagar la evolución de la oferta y la demanda de los productos que entregará el proyecto durante los años de su operación, con lo cual se cuantifica dicha necesidad u oportunidad.

El propósito del estudio de necesidades o estudio de mercado es determinar la diferencia que resulta entre la provisión de un bien o la prestación de un servicio denominado "oferta", y su "demanda" es decir, la magnitud de la necesidad de la población afectada por el problema respecto de los bienes y servicios definidos previamente. Para efectos prácticos, los resultados obtenidos de este análisis, permitirán determinar la magnitud de la necesidad o demanda insatisfecha de la población afectada por el problema.

Calle 2# 8-38 Barrio Centro, Código postal 440001
(575) 7272333 - 018000954500
alcaldia@riohacha-laguajira.gov.co
Alcaldía Distritol de Riohacha
alcaldiarcha
Alcaldía de Riohacha

Tabla Nª 10. Estimación del Déficit en la prestación de Servicios

BIEN O SERVICIO	UNIDAD DE MEDIDA DEL BIEN O SERVICIO		NUMERO DE PREDIOS		
Predios Titulados	Descripción De La Unidad De Medida		Legalizar la ocupación ilegal de un terreno con Vivienda de Interés Social, el cual debe ser de propiedad del Estado, denominado bien fiscal, siempre y cuando el bien no se encuentre en zona de alto riesgo y que no tenga una destinación dentro del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) para salud o educación. Donde la demanda son las solicitudes presentadas de Titulación en la Secretaria de Planeación y la Oferta son los títulos a los predios entregados.		
	TIPO DE ANÁLISIS	**AÑO**	**DEMANDA**	**OFERTA**	**DÉFICIT**
	AÑO HISTÓRICO	-------	Necesidad frente al producto	Oferta lo que se ofrece en el producto	Diferencia (OFERTA-DEMANDA)
		2017	200	0	-200
		2018	140	90	-50
		2019	150	130	-20
		2020	50	0	-50
	AÑO PROYECTADO	2021	300	0	-300
		2022	300	0	-300

Fuente: Elaboración propia a partir de estructura de la MGA.

La tabla muestra que, el estudio de necesidades partió del año histórico inicial *(2017),* Donde la demanda son las solicitudes presentadas de Titulación en la Secretaria de Planeación y la Oferta son los títulos a los predios entregados. El presente análisis de necesidades se realizó sin contemplar el proyecto.

Calle 2# 8-38 Barrio Centro, Código postal 440001
(575) 7272333 - 018000954500
alcaldia@riohacha-laguajira.gov.co
Alcaldía Distrital de Riohacha
alcaldiarcha
Alcaldía de Riohacha

ANÁLISIS ECONOMÉTRICO DE PARA ESTIMACIÓN DE LOS VALORES APROXIMADOS DE COMPRA.

Cabe indicar que el análisis de precios unitarios de productos de este proyecto, fueron realizados teniendo en cuenta los locales comerciales que distribuyen estos productos, que pueden en el momento de la ejecución del contrato contar con las cantidades necesarias para el suministro, toda vez que debido al escenario de aislamiento social obligatorio y la alteración de orden público en las vías; se presentan desabastecimiento de los productos en la ciudad. Así mismo estos locales comerciales mantienen los precios y la calidad regularmente evitando especulaciones del mismo modo, lo que favorece la ejecución del presente proyecto, en el marco de la planeación en esta emergencia. Por otra parte se espera que el contratista como colaborador de la administración distrital pueda adelantar con diligencia, celeridad y transparencia la presente ejecución, a efectos de poder cumplir con las cantidades y productos de buena calidad, conforme al análisis de precios mencionados. La discriminación del valor unitario corresponde a la sumatoria de los costos de logística, transporte, impuesto y los productos del mercado a entregar, a efectos de que no se presente un desequilibrio económico en el presente asunto y se asegure la ejecución del mismo.

10. ANÁLISIS DE RIESGOS

Los riesgos son eventos inciertos que pueden llegar a suceder en el futuro, dentro del horizonte de ejecución del proyecto y representaran efectos de diferente magnitud en uno o más de sus objetivos. En la siguiente tabla se presentan eventos o situaciones inciertas identificadas como riesgos que, en caso de presentarse, pueden tener un impacto negativo en uno o alguno de los objetivos planteados en las diferentes fases del proyecto; por tal motivo se realiza.

Este proceso de identificación y análisis tiene como finalidad, disminuir sus efectos a través de medidas de mitigación que mantengan estos riesgos bajo control durante el desarrollo del proyecto.

Tipo de riesgo	Descripción del riesgo	Probabilidad e impacto	Efectos	Medidas de mitigación

Calle 2# 8-38 Barrio Centro, Código postal 440001
(575) 7272333 - 018000954500
alcaldia@riohacha-laguajira.gov.co
Alcaldía Distritol de Riohacha
alcaldiarcha
Alcaldía de Riohacha

Administrativos	Que no se cuenta con un acto administrativo que permita realizar la legalización de predios	Probabilidad: 4. Probable Impacto: 4.Mayor	No se puede realizar ningún proceso de legalización en el Distrito de Riohacha	Presentar a tiempo ante el Concejo Distrital el proyecto de acuerdo donde se exponga todos la normatividad y los requisitos necesarios para que se pueda desarrollar el proceso de legalización en el Distrito de Riohacha
Legales	Que se muy limitado el Acuerdo de aprobación de la titulación de predios y no alcance a poderse legalizar los predios de familias muy vulnerables	Probabilidad: 4. Probable Impacto: 4.Mayor	Muchas familias de bajos recursos y muy vulnerables no alcanzarían a aprovechar el Acuerdo y sus excepciones	Al momento de proyectar el proyecto de acuerdo analizar bien cada pauta que permitiría beneficiar a la familias más vulnerables
Operacionales	Personal contratado que no tenga la idoneidad para realizar estos procesos	Probabilidad: 4. Probable Impacto: 4.Mayor	Que se generen atrasos en los procesos, demandas por personas que vean vulnerados sus derechos por algún proceso de legalización	Contratar personas idóneas para realizar el proceso de legalización

11. CADENA DE VALOR

La cadena de valor es la relación secuencial y lógica entre insumos, actividades, productos y resultados en la que se añade valor a lo largo del proceso de transformación total, como se muestra a continuación:

Tabla N° 12. Cadena de valor del proyecto

CADENA DE VALOR DE LEGALIZACIÓN DE PREDIOS							
Programa	**Objetivo General**	**Objetivo Específico**	**PRODUCTOS**				**Actividades**
			Producto	**Indicador**	**Unidad de Medida**	**Meta**	

Calle 2# 8-38 Barrio Centro, Código postal 440001
(575) 7272333 - 018000954500
alcaldia@riohacha-laguajira.gov.co
Alcaldía Distritol de Riohacha
alcaldiarcha
Alcaldía de Riohacha

acceso a soluciones de vivienda (4001)	Legalizar predios o baldíos que tenga posesión pacífica y de larga data, o falsas tradiciones o que adquieran	aumentar la formalización de tenencia de predios que permiten a las personas incrementar su patrimonio, poder	Servicio de saneamiento y titulación de bienes fiscales (4001007)	Bienes fiscales saneados y titulados (4001000 700)	**und**	300	apoyar al saneamiento fiscal de los bines inmuebles de uso público del distrito
	los predios por la vía legal del distrito de Riohacha	disponer de ellos en el mercado de vivienda, acceder a servicios públicos					

12. RESÚMEN DE LA ALTERNATIVA DE SELECCIÓN

El proyecto tiene como propósito, ***Garantizar la protección personal y la convivencia familiar,*** Tiene un plazo de ejecución en 8 meses beneficiando la población objetivo de (209.488) personas. El proyecto está localizado en el Distrito de Riohacha en la zona urbana *y rural, la actividad a ejecutar es la siguiente:*

- APOYAR AL SANEAMIENTO FISCAL DE LOS BIENES INMUEBLES DE USO PÚBLICO DEL DISTRITO.

El principal producto de este proyecto en MGA es: Servicio de saneamiento y titulación de bienes fiscales (4001007)

El principal productos de este proyecto en PDT plan de Desarrollo Distrital Es: Servicio de asistencia técnica y jurídica en saneamiento y titulación de predios

13. PLAZO DEL PROYECTO Y COSTOS

13.1 CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

El plazo de ejecución del proyecto es de ocho (8) meses, de los cuales la etapa contractual se llevará este tiempo. A continuación, se presenta el cronograma de ejecución física y financiera.

Tabla N° 13. Cronograma de actividades

Calle 2# 8-38 Barrio Centro, Código postal 440001
(575) 7272333 - 018000954500
alcaldia@riohacha-laguajira.gov.co
Alcaldía Distritol de Riohacha
alcaldiarcha
Alcaldía de Riohacha

ACTIVIDADES	MES	MESES								TOTAL
	No	1	2	3	4	5	6	7	8	
APOYAR AL SANEAMIENTO FISCAL DE LOS BIENES INMUEBLES DE USO PÚBLICO DEL DISTRITO		X	X	X	X	X	X	X	X	$150.000.000,00
Programación de flujos		150.000.000								150.000.000,00
TOTAL										150.000.000,00

Fuente: Elaboración propia, 2023

13.2. PRESUPUESTO GENERAL

La siguiente tabla muestra el valor de la inversión, por componente y actividad a través del presupuesto general estructurado bajo la metodología de cadena de valor.

Tabla N° 14. Presupuesto

PRESUPUESTO								
PROYECTO : APOYO AL PROCESO DE TITULACION DE PREDIOS LLEVADO A CABO EN LA SECRETARIA DE PLANEACION DEL DISTRITO DE RIOHACHA VIGENCIA 2024								
ACTIVIDADES	ITEM	CARGO/OFICIO	UNIDAD	CANT	PRECIO UNIITARIO	DURACION (MESES)	DEDICACIÓN (%)	VALOR
ACTIVIDAD 1.1 Apoyar al saneamiento fiscal de los bienes inmuebles de uso público del Distrito de Riohacha.	1.1.1	MANO DE OBRA						
	1.1.1.1	Profesional con experiecia en planificacion urbana y/o urbanismo	Numero	1	$ 4.300.000	8	100%	$ 34.400.000,00
	1.1.1.2	Profesional en Arquitectura	Numero	1	$ 3.800.000	8	100%	$ 30.400.000,00
	1.1.1.3	Tecnico de campo	Numero	1	$ 2.200.000	6	100%	$ 13.200.000,00
	1.1.2	TRANSPORTE E INSUMOS						
	1.1.2.1	Vehiculo terrestre de personal a traves de alquiler de vehiculo 4x4 para la zona urbana	Und	1	$ 9.000.000	8	100%	$ 72.000.000,00
		SUB - TOTAL						$ 150.000.000,00
		TOTAL PROYECTO						$ 150.000.000,00

Calle 2# 8-38 Barrio Centro, Código postal 440001
(575) 7272333 - 018000954500
alcaldia@riohacha-laguajira.gov.co
Alcaldía Distrital de Riohacha
alcaldiarcha
Alcaldía de Riohacha

14. EVALUACIÓN ECONÓMICA

Tabla N° 15. Resultados de la Evaluación Económica

EVALUACIÓN ECONÓMICA		
Valor Presente Neto Económico	**Tasa Interna de Retorno**	**Relación Costo-Beneficio**
$ 555.963,30	9,91 %	1,00

Fuente: Elaboración propia de resultados obtenidos en la MGA, 2023

Valor Presente Neto: Es la diferencia entre el valor actual de los beneficios brutos y el valor actual de los costos operativos e inversiones. Representa la riqueza adicional que se consigue con el proyecto sobre la mejor alternativa. El indicador es válido si es mayor a cero (0).

- Tasa Interna de Retorno- TIR: Como se puede apreciar, la evaluación económica y social dio una evaluación del proyecto a precios reales, es decir en términos de bienestar. Para ello toma el flujo de caja de la evaluación financiera y le aplica las Razones Precio-Cuenta (RPC) que son el factor que se usa para convertir valores expresados en precios de mercado a precios sociales; representa un precio corregido en el cual se limpian los efectos distorsionantes y externalidades para reflejar el valor social, medido en términos de bienestar. Una vez convertidos los flujos de caja a precios económicos y sociales, para el caso de este proyecto de inversión pública se aplica un costo de oportunidad conocido como Tasa Social de Descuento (TSD) equivalente al 59,16%. De acuerdo a lo anterior, todos los proyectos de inversión pública deben generar un beneficio económico y social mínimo del 12%.

A. **Relación Beneficio- Costo Financiero o Económico:** Es un indicador que sirve para medir la rentabilidad de un proyecto. Esta se define como la relación existente entre el valor presente de los ingresos y el valor presente de los costos y las inversiones. El indicador es válido si es mayor a 1.

15. FUENTES DE FINANCIACIÓN

A continuación, se relacionan las fuentes de financiación que se plantean para la financiación del proyecto:

Calle 2# 8-38 Barrio Centro, Código postal 440001
(575) 7272333 - 018000954500
alcaldia@riohacha-laguajira.gov.co
Alcaldía Distritol de Riohacha
alcaldiarcha
Alcaldía de Riohacha

Tabla N°. 16. Esquema financiero del proyecto

ESQUEMA FINANCIERO				
Entidad	**Etapa**	**Periodo (8 MESES)**	**Fuente**	**Valor**
ALCALDIA DE RIOHACHA	3	0	SGP LIBRE INVERSION	**$** 150.000.000,00
TOTAL APORTES (PESOS)				**$** 150.000.000,00

Fuente: Elaboración propia de acuerdo estructura de MGA, 2023.

16. INDICADORES

El uso y aplicación de los siguientes indicadores se relacionan estrechamente con los procesos de planificación del proyecto. A partir de estas variables se generará información periódica que permitirá cuantificar y cualificar los avances o retrocesos de los logros de los objetivos específicos.

a. INDICADORES DE PRODUCTO

Los indicadores de producto que se relacionan a continuación reflejan los bienes y servicios cuantificables producidos y/o aprovisionados directamente por el proyecto.

Tabla N 17. Indicadores de Producto del proyecto

CADENA DE VALOR					
Objetivo General	**Objetivo Específico**	**PRODUCTOS**			
		Producto	**Indicador**	**Unidad Medida**	**Meta**
Legalizar predios o baldíos que tenga posesión pacífica y de larga data, o falsas tradiciones o que adquieran los predios por la vía legal del distrito de Riohacha	aumentar la formalización de tenencia de predios que permiten a las personas incrementar su patrimonio, poder disponer de ellos en el mercado de vivienda, acceder a servicios públicos	Servicio de saneamiento y titulación de bienes fiscales (4001007)	Bienes fiscales saneados y titulados (400100700)	**und**	300

Fuente: Elaboración propia de acuerdo estructura de MGA, 2023

Medios de verificación: Actos administrativos entregados.

Calle 2# 8-38 Barrio Centro, Código postal 440001
(575) 7272333 - 018000954500
alcaldia@riohacha-laguajira.gov.co
Alcaldía Distritol de Riohacha
alcaldiarcha
Alcaldía de Riohacha