DOCUMENTO TECNICO DE AJUSTE

Tabla N°1: Síntesis del Proyecto

PROYECTO	FORTALECIMIENTO LOS PROCESOS DE LICENCIAMIENTO URBANÍSTICO Y TITULACIÓN DE PREDIOS COMO HERRAMIENTA DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANÍSTICO EN EL DISTRITO DE RIOHACHA - LA GUAJIRA
BPIN	BPIN 202500000048601 – Territorial
NOMBRE PLAN DE DESARROLLO	RIOHACHA SOCIALMENTE SANA Y SOSTENIBLE 2024-2027
EJE PDM:	LÍNEA ESTRATÉGICA: II. RIOHACHA INSTITUCIONALMENTE SOSTENIBLE
PROGRAMA	4599 - Fortalecimiento a la gestión y dirección de la administración pública territorial
META PRODUCTO	Servicio de asistencia técnica
VALOR DEL PROYECTO:	CUATROSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/L ($ 450.000.000,00)
VALOR REDUCCION	
FUENTE DE FINANCIACIÓN:	SGP LIBRE INVERSION
VIGENCIA	2026
FASE DEL PROYECTO:	FASE 3 – FACTIBILIDAD
PLAZO DE EJECUCIÓN:	8 MESES

En la preparación del proyecto **"FORTALECIMIENTO LOS PROCESOS DE LICENCIAMIENTO URBANÍSTICO Y TITULACIÓN DE PREDIOS COMO HERRAMIENTA DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANÍSTICO EN EL DISTRITO DE RIOHACHA - LA GUAJIRA"** las acciones realizadas a través del proyecto se desarrollan las personas vinculadas a la administración aporten adelantar las acciones necesarias dentro del distrito con el fin de dar cumplimiento a las normas urbanísticas y de construcción establecidas en los Planes de Ordenamiento Territorial, a través de la vigilancia y control dentro del territorio y los permisos y licencias.

Realizar el trámite de verificación arquitectónica y urbanístico dentro del proceso de licencias urbanísticas: Dar cumplimiento del plan de ordenamiento territorial vigente, con el fin de reducir los asentamientos irregulares; Realizar revisión arquitectónica de los proyectos en estudio, e identificar las observaciones y/o correcciones técnicas a que haya durante la revisión del proyecto en estudio; Elaborar concepto de uso de suelos; Elaborar concepto de norma urbana; Dar orientación a los clientes en temas relacionados con el desarrollo de los proyectos urbanos y/o de construcción; Realizar el trámite de verificación estructural en cumplimiento con las normas sismo Resistente Colombiana dentro del proceso de licencias urbanísticas; Verificar en el proyecto en estudio el cumplimiento de los parámetros exigidos en la norma sismo resistente NSR 10, y los resultados presentados por el ingeniero geotécnico del proyecto en estudio cumpla con los rangos de seguridad establecidos; Asistir técnicamente a los interesados del

proyecto en estudio y Asesorar jurídicamente en la elaboración de actos administrativos que resuelvan recursos de reposición, tutelas y demás interpuestas, y los proyectos radicados

PROPUESTA INICIAL

Tabla N° 1. Presupuesto inicial

Objetivo Específico	Disponer de procesos y permisos que deben solicitar para adelantar los proyectos de construcción los ciudadanos y constructores, y aumentar la vigilancia, inspección y control sobre el desarrollo urbanístico y constructivo de la ciudad						
Producto	Servicio de saneamiento y titulación de bienes fiscales (Producto principal del proyecto) -						
ITEM	Actividad	insumo	Unidad medida	Cant	Valor Unitario	Duracion (Mes)	Total
1.1.1	ACTIVIDAD 1. Realizar el trámite y control de licenciamiento urbanístico	lider proceso: Profesional en arquitectura, ingeniería civil, derecho, administración o áreas afines)	Unidad	1	4.450.000	8	35.600.000
1.1.2		Profesional en ingeniería civil, arquitectura, administración o afines, economía, derecho o urbanismo, ingeniero ambiental	Unidad	6	3.950.000	7	165.900.000
							201.500.000
1.1.3	ACTIVIDAD 2. Realizar el trámite de verificación uso de suelo	Profesional en geografía, topografía, administración; derecho o ingeniería catastral	Unidad	2	3.950.000	7	55.300.000
1.1.4		Técnico o tecnólogo en administración, gestión pública o afines.	Unidad	2	3.025.000	7	42.350.000
1.1.5		Técnico o tecnólogo en gestión documental, administración, urbanismo o afines	Unidad	1	2.700.000	7	18.900.000
							116.550.000
1.1.6	ACTIVIDAD 3. Apoyar al saneamiento fiscal de los bienes inmuebles de uso público del Distrito	Profesional en Derecho, Ingeniería Catastral y Geodésica, Administración, Economía o afines.	Unidad	1	3.950.000	8	31.600.000
1.1.7		Técnico o tecnólogo en Gestión Catastral, Administración Pública, Topografía o áreas afines	Unidad	1	2.700.000	7	18.900.000
							50.500.000
1.1.8	ACTIVIDAD 4. Verificación y asignación de nomenclatura alfanumérica a predios del Distrito de Riohacha	lider proceso: Profesional en Ingeniería Catastral y Geodésica, Arquitectura, Geografía, Administración o afines)		1	4.450.000	8	35.600.000
1.1.9		Profesional en Administración, Ingeniería Catastral, Ingeniería Civil o afines		1	3.850.000	7	26.950.000
1.1.10		Técnico o tecnólogo en Gestión Catastral, Administración, Topografía o áreas afines		1	2.700.000	7	18.900.000
							81.450.000
Total Producto							**450.000.000**

JUSTIFICACIÓN TÉCNICA GENERAL DE LOS AJUSTES

Las modificaciones presupuestales no obedecen a cambios en el objetivo del proyecto ni en las metas de producto, sino a un proceso de optimización técnica y financiera derivado de la reducción del tiempo de ejecución. Para garantizar el cumplimiento de los resultados previstos fue necesario:

- Ajustar la duración contractual del recurso humano conforme al nuevo cronograma.
- Redistribuir la carga operativa mediante el fortalecimiento de algunas actividades críticas, especialmente el trámite de licenciamiento urbanístico y la verificación de uso del suelo.
- Actualizar los honorarios del personal profesional y técnico de acuerdo con las condiciones actuales del mercado y los perfiles requeridos.
- Incorporar gastos operativos indispensables, como el transporte para visitas técnicas e inspecciones en campo, con el fin de asegurar la ejecución eficiente de las actividades.
- Mantener el alcance, las metas físicas y los indicadores del proyecto, optimizando la relación entre costo, tiempo y capacidad operativa.

En conjunto, estos ajustes fortalecen la viabilidad técnica del proyecto y aseguran que las funciones de licenciamiento, control urbanístico, saneamiento de bienes fiscales y nomenclatura predial se desarrollen con

Del análisis comparativo entre el presupuesto inicial y el presupuesto modificado se evidencia que el proyecto fue ajustado principalmente por la reducción del tiempo de ejecución, pasando de un horizonte de 8 meses (y algunos cargos de 7 meses) a una ejecución de 5 meses, lo que obligó a replantear la distribución del recurso humano, actualizar los honorarios de acuerdo con las condiciones actuales del mercado e incorporar gastos operativos indispensables para garantizar el cumplimiento de las metas dentro del nuevo cronograma.

ANÁLISIS GENERAL DE LAS MODIFICACIONES

El presupuesto inicial contemplaba una ejecución prolongada, con mayor duración de los contratos profesionales y técnicos, lo que permitía distribuir las actividades en un período de ocho meses. Posteriormente, como resultado del ajuste del cronograma del proyecto, fue necesario concentrar las actividades en cinco meses, razón por la cual se modificó la estructura financiera sin afectar el alcance del objetivo específico.

Para mantener la capacidad operativa durante el menor tiempo de ejecución se realizaron los siguientes ajustes:

- Se redujo la duración contractual de la totalidad del personal técnico y profesional.
- Se incrementó el número de algunos profesionales estratégicos para compensar la disminución del tiempo disponible.
- Se actualizaron los valores mensuales de honorarios conforme a las condiciones actuales del mercado laboral.
- Se incorporaron costos de operación en campo, particularmente el servicio de transporte terrestre, indispensable para las visitas técnicas, inspecciones urbanísticas y verificaciones de uso del suelo.

Análisis por actividad
Actividad 1.
Realizar el trámite y control de licenciamiento urbanístico

ACTIVIDAD 1. Realizar el trámite y control de licenciamiento urbanístico

Esta actividad presentó el mayor ajuste presupuestal debido a la necesidad de garantizar la continuidad del proceso de evaluación y expedición de licencias urbanísticas dentro del nuevo plazo de ejecución del proyecto.

En el presupuesto inicial, la estrategia operativa se sustentaba en una ejecución de mayor duración, permitiendo distribuir la carga laboral durante ocho meses. Sin embargo, con la reducción del cronograma fue necesario fortalecer la capacidad técnica mediante el incremento del número de profesionales especializados, compensando la disminución del tiempo contractual.

Adicionalmente, se actualizaron los honorarios del personal de acuerdo con las condiciones vigentes del mercado laboral y se incorporó el servicio de transporte terrestre para facilitar el desplazamiento del equipo técnico hacia los diferentes sectores del Distrito donde se realizan inspecciones, verificaciones documentales y visitas de apoyo al proceso de licenciamiento.

Desde el punto de vista técnico, estos cambios permiten mantener los tiempos de respuesta institucional, garantizar el cumplimiento de la normatividad urbanística y evitar retrasos en la atención de las solicitudes radicadas, sin modificar el alcance ni los productos previstos inicialmente.

Esta actividad presentó la mayor modificación presupuestal.

En el presupuesto inicial se contemplaba un líder de proceso durante ocho meses y seis profesionales de apoyo durante siete meses.

Con el ajuste:

- El líder de proceso pasa de 8 a 5 meses.
- Los profesionales aumentan de 6 a 8 contratistas, reduciendo simultáneamente su tiempo contractual de 7 a 5 meses.
- Se actualiza el valor mensual de honorarios.
- Se incorpora un nuevo insumo correspondiente al servicio de transporte terrestre, necesario para efectuar inspecciones técnicas, desplazamientos a predios y actividades de control urbanístico.

Como resultado, el costo de la actividad pasa de:

- Presupuesto inicial: $201.500.000
- Presupuesto modificado: $244.165.000

Variación: +$42.665.000

El incremento no obedece a una ampliación del alcance del proyecto, sino a la necesidad de fortalecer la capacidad operativa para cumplir el mismo volumen de trabajo en un período considerablemente menor.

ACTIVIDAD 2. REALIZAR EL TRÁMITE DE VERIFICACIÓN DE USO DEL SUELO

Los ajustes realizados obedecen a la reorganización del recurso humano para responder al nuevo esquema de ejecución del proyecto.

La disminución del tiempo de contratación hizo necesario fortalecer el componente profesional encargado del análisis técnico de las solicitudes de concepto de uso del suelo, incrementando el número de profesionales responsables de realizar las verificaciones urbanísticas, revisión normativa, visitas de campo y elaboración de conceptos técnicos.

Paralelamente, se actualizaron los honorarios del personal profesional y técnico conforme a las condiciones económicas actuales.

Aunque se incrementó la disponibilidad de profesionales especializados, la reducción del período contractual permitió optimizar el costo total de la actividad, manteniendo la capacidad instalada para atender oportunamente las solicitudes de los ciudadanos y garantizar la correcta aplicación de los instrumentos de ordenamiento territorial.

En esta actividad se optimizó la estructura del recurso humano.

Los cambios realizados fueron:

- incremento de profesionales de 2 a 3;
- reducción de la duración contractual de 7 a 5 meses;
- actualización de honorarios profesionales;
- actualización salarial del personal técnico.

Aunque disminuyó el tiempo de contratación, el aumento del número de profesionales permitió mantener la capacidad técnica requerida para atender la demanda de verificaciones en el nuevo cronograma.

El costo pasó de:

- Inicial: $116.550.000

- Modificado: $107.500.000

Variación: -$9.050.000

La disminución se explica porque la reducción en la duración contractual compensó el incremento en cantidad y valor mensual del personal.

ACTIVIDAD 3. APOYAR AL SANEAMIENTO FISCAL DE LOS BIENES INMUEBLES DE USO PÚBLICO DEL DISTRITO

En esta actividad no se modificó la estructura funcional del equipo técnico; únicamente se ajustó la duración de los contratos y se actualizaron los valores de honorarios.

El ajuste responde a la necesidad de armonizar la ejecución presupuestal con el nuevo cronograma del proyecto, concentrando las actividades relacionadas con la identificación, revisión jurídica, análisis catastral y depuración de la información predial dentro de un período menor.

La reducción del tiempo de contratación permitió disminuir el costo total de la actividad sin afectar el cumplimiento de las metas previstas, toda vez que el volumen de trabajo puede ejecutarse mediante una programación más eficiente de las actividades técnicas y administrativas.

En consecuencia, el ajuste mejora la eficiencia financiera del proyecto sin generar impactos negativos sobre el proceso de saneamiento fiscal de los bienes inmuebles.

Esta actividad mantuvo la misma estructura técnica.

Los ajustes consistieron únicamente en:

- reducción del tiempo de contratación;
- actualización de honorarios profesionales y técnicos.

El costo disminuyó de:

- Inicial: $50.500.000
- Modificado: $35.500.000

Variación: -$15.000.000

La reducción responde directamente al menor tiempo de ejecución del proyecto.

ACTIVIDAD 4. VERIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE NOMENCLATURA ALFANUMÉRICA A PREDIOS DEL DISTRITO DE RIOHACHA

Los cambios efectuados en esta actividad obedecen principalmente a la optimización del tiempo de ejecución del proyecto.

Se mantuvo la misma estructura técnica conformada por el líder del proceso, el profesional de apoyo y el técnico especializado; sin embargo, se redujo la duración contractual de cada uno de ellos y se actualizaron sus honorarios de acuerdo con los valores de referencia vigentes.

La reorganización del cronograma permite concentrar las actividades de levantamiento de información, verificación cartográfica, inspección en terreno y asignación de nomenclatura dentro del nuevo plazo de ejecución, manteniendo los estándares técnicos exigidos para la actualización del inventario predial del Distrito.

Desde el punto de vista técnico, la modificación no altera el alcance del producto esperado, sino que mejora la eficiencia en la utilización de los recursos públicos mediante una programación más intensiva de las actividades operativas.

Se mantuvo el mismo equipo de trabajo, modificándose únicamente:

- la duración contractual;
- la actualización de honorarios.

El presupuesto pasó de:

- Inicial: $81.450.000
- Modificado: $57.750.000

Variación: -$23.700.000

La disminución se explica por la reducción del plazo de ejecución, sin afectar el alcance técnico de la actividad.

CONCLUSIÓN TÉCNICA

Las modificaciones presupuestales responden a un proceso de optimización derivado del ajuste del cronograma del proyecto. La reducción del tiempo de ejecución exigió redistribuir el recurso humano, incrementar la capacidad operativa en las actividades con mayor carga de trabajo e incorporar costos logísticos indispensables para garantizar las inspecciones y verificaciones en territorio.

Aunque algunas actividades presentan incrementos puntuales —especialmente el trámite de licenciamiento urbanístico—, dichos aumentos son compensados por reducciones en las demás actividades, producto del menor tiempo contractual. En consecuencia, el presupuesto modificado mantiene la coherencia técnica y financiera con los objetivos del proyecto, asegurando la continuidad de los procesos de licenciamiento, verificación urbanística, saneamiento de bienes fiscales y asignación de nomenclatura, bajo condiciones de mayor eficiencia operativa y cumplimiento de las metas programadas.

.

PRESUPUESTO AJUSTADO

Tabla N° 3. Presupuesto Ajustado

Objetivo Específico	Disponer de procesos y permisos que deben solicitar para adelantar los proyectos de construcción los ciudadanos y constructores, y aumentar la vigilancia, inspección y control sobre el desarrollo urbanístico y constructivo de la ciudad						
Producto	Servicio de saneamiento y titulación de bienes fiscales (Producto principal del proyecto) -						
ITEM	Actividad	insumo	Unidad medida	Cant	Valor Unitario	Duracion (Mes)	Total
1.1.1	ACTIVIDAD 1. Realizar el trámite y control de licenciamiento urbanístico	lider proceso: Profesional en arquitectura, ingeniería civil, derecho, administración o áreas afines)	Unidad	1	4.450.000	5	22.250.000
1.1.2		Profesional en ingeniería civil, arquitectura, administración o afines, economía, derecho o urbanismo, ingeniero ambiental	Unidad	8	4.100.000	5	164.000.000
1.1.3		Transporte Terrestre : Vehiculo	Unidad	1	11.583.000	5	57.915.000
							244.165.000
1.1.3	ACTIVIDAD 2. Realizar el trámite de verificación uso de suelo	Profesional en geografía, topografía, administración; derecho o ingeniería catastral	Unidad	3	4.100.000	5	61.500.000
1.1.4		Técnico o tecnólogo en administración, gestión pública o afines.	Unidad	2	3.100.000	5	31.000.000
1.1.5		Técnico o tecnólogo en gestión documental, administración, urbanismo o afines	Unidad	1	3.000.000	5	15.000.000
							107.500.000
1.1.6	ACTIVIDAD 3. Apoyar al saneamiento fiscal de los bienes inmuebles de uso público del Distrito	Profesional en Derecho, Ingeniería Catastral y Geodésica, Administración, Economía o afines.	Unidad	1	4.100.000	5	20.500.000
1.1.7		Técnico o tecnólogo en Gestión Catastral, Administración Pública, Topografía o áreas afines	Unidad	1	3.000.000	5	15.000.000
							35.500.000
1.1.8	ACTIVIDAD 4. Verificación y asignación de nomenclatura alfanumérica a predios del Distrito de Riohacha	lider proceso: Profesional en Ingeniería Catastral y Geodésica, Arquitectura, Geografía, Administración o afines)		1	4.450.000	5	22.250.000
1.1.9		Profesional en Administración, Ingeniería Catastral, Ingeniería Civil o afines		1	4.100.000	5	20.500.000
1.1.10		Técnico o tecnólogo en Gestión Catastral, Administración, Topografía o áreas afines		1	3.000.000	5	15.000.000
							57.750.000
Total Producto							**444.915.000**

Tabla N° 2. Cronograma de actividades

Cronograma de ejecución ajustado (5 meses)					
Actividad	**Mes 1**	**Mes 2**	**Mes 3**	**Mes 4**	**Mes 5**
Actividad 1. Realizar el trámite y control de licenciamiento urbanístico	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX
Planeación y organización operativa	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX
Recepción y revisión documental de solicitudes	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX
Evaluaciones técnicas y jurídicas	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX
Inspecciones urbanísticas y visitas de campo	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX
Elaboración de conceptos técnicos	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX
Expedición y seguimiento de licencias	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX
Actividad 2. Realizar el trámite de verificación de uso del suelo	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX
Recepción de solicitudes	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX
Revisión normativa POT e instrumentos urbanísticos	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX
Visitas de verificación	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX
Elaboración de conceptos de uso del suelo	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX
Actividad 3. Apoyar al saneamiento fiscal de los bienes inmuebles de uso público	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX
Identificación de bienes	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX
Revisión jurídica y catastral	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX
Consolidación documental	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX
Gestión de saneamiento y actualización	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX
Actividad 4. Verificación y asignación de nomenclatura alfanumérica	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX
Planeación de recorridos	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX
Levantamiento de información en campo	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX
Verificación cartográfica	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX
Asignación y actualización de nomenclatura	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX
Consolidación de registros e informes	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX	XXXX

Fuente: Elaboración propia, 2024

NATALIA ROMERO MESTRE
Secretario de Planeación del Distrito de Riohacha