Propuesta para determinar un mecanismo de tasación por el aprovechamiento económico en el espacio público -AEEP-: Caso Avenida 12 de Octubre y Avenida Santander (sector El Cable) en la ciudad de Manizales

Felipe Alberto Durán Vargas

Universidad Católica de Manizales
VIGILADA MINEDUCACIÓN

Facultad de Ingeniería y Arquitectura
Especialización en Gerencia de Proyectos del Territorio y Valuación Inmobiliaria

“PROPUESTA PARA DETERMINAR UN MECANISMO DE TASACIÓN POR EL APROVECHAMIENTO ECONÓMICO EN EL ESPACIO PÚBLICO -AEEP-: CASO AVENIDA 12 DE OCTUBRE Y AVENIDA SANTANDER (SECTOR EL CABLE) EN LA CIUDAD DE MANIZALES”

Ing. Felipe Alberto Durán Vargas

Asesor:

Arq. Esp. Andrés Felipe Pineda Suárez.

Universidad Católica de Manizales.

Facultad de Ingeniería y Arquitectura

Especialización en Gerencia de Proyectos del Territorio y Valuación Inmobiliaria.

Manizales – Caldas.

Abril de 2021

DEDICATORIO Y AGRADECIMIENTOS.

A Dios, a la Santísima Virgen María que con su bendición lo hicieron posible, a Beatriz mi esposa y compañera incondicional; a mis hijos Juan Alejandro y Miguel que siempre me acompañaron y me animaban y a mi madre quien me alentó en este proceso. A ellos agradezco su apoyo y compañía, su aliento y comprensión y sobre todo sus oraciones.

La correspondencia relacionada con esta investigación debe ser dirigida a: Felipe Alberto Durán Vargas; contacto: ingduranfelipe@gmail.com

Copyright © 2021 por Todos los derechos reservados.

TABLA DE CONTENIDO

1. RESUMEN. 9
2. ABSTRACT. 10
3. INTRODUCCIÓN. 11
4. JUSTIFICACIÓN DEL PROBLEMA. 12
5. PREGUNTA. 13
6. OBJETIVOS. 14
6.1 Objetivo general. 14
6.2 Objetivos específicos. 14
7. MARCO TEÓRICO. 15
7.1 Antecedentes 15
7.2 Normatividad. 16
8. MARCO CONCEPTUAL. 18
8.1 Generalidades 18
8.2 Definición de conceptos 19
8.2.1 Espacio público 19
8.2.2 Aprovechamiento económico del espacio 21
8.2.3 Tasa 23
9. MARCO METODOLÓGICO. 25
9.1 Generalidades. 25
9.2 Enfoque y diseño de la investigación. 25
9.3 Delimitación de la zona de estudio 26
9.4 Población y muestra 28
9.5 Instrumentos para recolección de información 30
9.5.1 Ficha No. 1. Recolección de Información por -AEEP- 30
9.5.2 Ficha No. 2. Resumen de Información por -AEEP- 31
9.5.3 Ficha No. 3 Encuesta a expertos avaluadores 32
10. PROCESAMIENTO DE DATOS. 34
10.1 Factores determinantes de la tasación 34
10.1.1 Estudio del modelo de tasación en otras ciudades 34
10.1.2 Análisis y selección de las variables 39
10.2 Información recolectada 43

10.3 Fórmula de tasación TUEA.....47
10.4 Aplicación de la TUEA para zonas de estudios.....52
10.4.1 TUEA - Zona de estudio Av. 12 de Octubre (sector Chipre) 53
10.4.2 TUEA- Zona de estudio Av. Santander (sector El Cable) 54
10.5 Aplicación de fórmulas para tasar el valor por AEEP en otras ciudades 55
10.5.1 Comparación de valores en zonas de estudio similares 58
10.6 Evaluación de la aplicabilidad de la tasa (TUEA).....60
10.6.1 Cargas tributarias de los comercios en Manizales 60
10.6.2 Canon de arrendamiento 61
10.6.3 Evaluación de la tasa (TUEA) vs. Canon de arrendamiento 64
11. CONCLUSIONES 71
12. BIBLIOGRAFÍA.....73
13. ANEXOS. 76

LISTA DE GRÁFICAS.

Gráfica 1 Comparación de valores de tasa por AEEP, caso Av. 12 de Octubre.....59

Gráfica 2 Comparación de valores de tasa por AEEP, caso Av. Santander 60

Gráfica 3, Crecimiento del valor por m2 mensual, según características del local, caso Av. 12 de Octubre.....67

Gráfica 4, Crecimiento del valor por m2 mensual, según características del local, caso Av. Santander 68

Gráfica 5, Comparación de la TUEA entre zonas de estudios 72

LISTA DE ILUSTRACIONES.

Ilustración 1, Perfil vial 17

Ilustración 2, Localización general de las zonas de estudio en la ciudad 27

Ilustración 3, Zona de estudio Av. 12 de Octubre – Chipre (localización e imagen) 27

Ilustración 4, zona de estudio Av. 12 Santander - El Cable (localización e imagen) 28

Ilustración 5, Ficha No. 1 para Recolección de Información por -AEEP- 31

Ilustración 6, Ficha No. 2. Resumen de Información –AEEP- 32

Ilustración 7, Modelo de encuesta. Consulta a Expertos Avaluadores 33

LISTA DE TABLAS.

Tabla 1, Calculo de la muestra. 29

Tabla 2, Normatividad y fórmulas aplicadas por cobro de AEEP en distintas ciudades del país 36

Tabla 3, Variables aplicadas por cobro de AEEP en distintas ciudades del país 37

Tabla 4, Selección de variables para la fórmula de tasación.....39

Tabla 5, Ficha 2 Resumen de Información recopilada. Zona de estudio Av. 12 de Octubre.....45

Tabla 6, Ficha 2 Resumen de Información recopilada, Zona de estudio Av. Santander 46

Tabla 7, Relación de factores para cálculo de la Tasa por Uso Económico de Antejardines 47

Tabla 8, Factores por localización vial 49

Tabla 9, Factor por tipo de cubierta.....50

Tabla 10, Factor por tipo de cerramiento.....51

Tabla 11 Factor por publicidad.....52

Tabla 12, Cálculo de TUEA, Zona de estudio Av. 12 de Octubre 53

Tabla 13, Cálculo de TUEA, Zona de estudio Av. Santander 54

Tabla 14, Fórmulas de tasación por AEEP en distintas ciudades y/o entidades.....56

Tabla 15, Comparativo de valor por m^2, Zona de estudio Av. 12 de Octubre.....57

Tabla 16, Comparativo de valor por m^2, Zona de estudio Av. Santander 58

Tabla 17, Cálculo del valor promedio de canon de arrendamiento Chipre 62

Tabla 18, Cálculo del valor promedio de canon de arrendamiento El Cable 63

Tabla 19, Análisis comparativo TUEA vs. Canon de arrendamiento (Chipre) 65

Tabla 20, Análisis comparativo TUEA vs. Canon de arrendamiento (El Cable) 66

Tabla 21, Tasas por Impuesto de Industria y Comercio, Municipio de Manizales 69

Tabla 22, Tasas por Impuesto Predial Unificado, Municipio de Manizales.....70

1. RESUMEN.

Este trabajo de monografía desarrolla la propuesta para un modelo de tasación por el aprovechamiento económico del espacio público – AEEP-, en la ciudad de Manizales, y más puntualmente en las zonas de antejardín, denominadas por algunos como terrazas comerciales. Estudiando en particular dos zonas de estudio, la Avenida 12 de Octubre y la Avenida Santander (sector El Cable).

Partiendo de la base de conceptos como espacio público, aprovechamiento económico y tasa, se capta la información más relevante con las características particulares en cuanto a infraestructura y localización de los locales comerciales, para luego con base en la normatividad y en modelos similares de otras ciudades, proponer un modelo o fórmula de tasación que equilibradamente en razón a las particularidades de cada comercio, logre establecer un valor por metro cuadrado por el uso económico del antejardín buscando que desde luego tenga sustento al ser comparado con otras tributos y no genere sobrecostos desbordados a los comerciantes.

Palabras clave: Instrumento para tasación, aprovechamiento económico del espacio público, antejardines comerciales, terrazas comerciales, factores por uso de antejardines, metro cuadrado en espacio público.

2. ABSTRACT.

This monograph work develops the proposal for a valuation model for the economic use of public space - AEEP-, in the city of Manizales, and more specifically in the front garden areas, known by some as commercial terraces. Studying in particular two study areas, October 12 Avenue and Santander Avenue (El Cable sector).

Starting from the basis of concepts such as public space, economic use and tax, the most relevant information is captured with the particular characteristics in terms of infrastructure and location of the commercial premises, and then based on the regulations and similar models of other cities , propose a model or appraisal formula that, in balance due to the particularities of each business, manages to establish a value per square meter for the economic use of the front garden, seeking that of course it has sustenance when compared with other taxes and does not generate overflowing costs to merchants.

Keywords: Instrument for appraisal, economic use of public space, commercial front gardens, commercial terraces, factors for the use of front gardens, square meter in public space.

3. INTRODUCCIÓN.

Es evidente que el crecimiento de las ciudades generan polos de desarrollo que van innegablemente ligados a las actividades cotidianas de relacionamiento y común que hacer de las personas sin distingo de condición social, cultural, estrato, entre otras; lo que a la postre obliga a generar y obtener los espacios adecuados, al menos en cuanto a la cantidad, para esa diario vivir en consecuencia al mayor número de pobladores.

La cotidianidad demanda además puntos de encuentro donde se puedan satisfacer las necesidades básicas de las personas, las urbes en esa dinámica, van siendo copadas por actividades de desarrollo principalmente comercial que permiten satisfacer la creciente solicitud de sus habitantes, pero a la vez permiten ser generadoras de fuentes de empleo y es en este juego de la oferta y la demanda, lo que indiscutiblemente obliga a que se copen espacios de la ciudad sobre los principales ejes estructurantes con su capacidad para aglutinar, ser sitios de convergencia e infortunadamente de esta manera empezar a apropiarse de espacios del bien común.

A la postre unos cuantos sacan provecho de esos espacios y de alguna modo terminan tomando posesión de zonas que aunque son privadas, por ley y por ordenamiento están destinadas a generar áreas donde los ciudadanos puedan gozar y disfrutar de un territorio cálido, más amplio, más verde, más humano y más tranquilo.

4. JUSTIFICACIÓN DEL PROBLEMA.

Es tendencia en la ciudad de Manizales, que sobre los principales ejes viales y las vías arteria, la demanda de locales comerciales, por la concentración de población y por ser ejes estructurantes, haya tenido un crecimiento muy alto, ayudado sin lugar a dudas por la densificación del territorio. Pero desafortunadamente esta tendencia ha llevado a que se haga de modo desordenado y lo que es más grave aún, es que con el ánimo de poder satisfacer esa creciente demanda la cual por lógica natural requiere de espacios para albergar al número de usuarios, quienes explotan esos comercios se han dado en buena medida a la tarea de invadir y apropiarse de las zonas de antejardín de los ejes viales y así lograr expandirse e instalar parte de sus locales para la atención de sus usuarios.

En resumidas cuentas estamos ante el aprovechamiento de un espacio, que si bien es privado, está destinado para el goce y disfrute de todos, es decir es el espacio público usufructuado por una minoría de ciudadanos (comerciantes) con el ánimo particular de alcanzar mayores ingresos habida cuenta de disponer para sus negocios de áreas con más capacidad de clientes y mejor capacidad instalada que a la postre otorga beneficios económicos.

Ante este escenario se puede entrever, en aras de alcanzar un balance entre las áreas ocupadas y aprovechadas con fines lucrativos por unos en detrimento del espacio que es de todos, que debería establecerse un mecanismo compensatorio, donde prime el concepto de cargas y beneficios, que de mayor equidad a las partes y pueda subsanar económicamente ese detrimento que afecta a los ciudadanos y así obtener recursos que pueda reinvertir la municipalidad específicamente en el mejoramiento del espacio público.

5. PREGUNTA.

¿Cuál es la manera de tasar y cuantificar el valor del uso y aprovechamiento económico del espacio público en la ciudad de Manizales?

6. OBJETIVOS.

6.1 Objetivo general.

Establecer un mecanismo de tasación que permita al municipio de Manizales implementar un instrumento de gestión financiera por el cobro del aprovechamiento económico del espacio público en la ciudad.

6.2 Objetivos específicos.

a. Determinar las distintas categorías de usos comerciales que se le dan actualmente a los antejardines (terrazas comerciales), en unas zonas determinadas de la Avenida 12 de Octubre y Avenida Santander (sector El Cable).

b. Comparar los distintos modelos de tasación por aprovechamiento económico del espacio público que se dan en otras ciudades y/o entidades a del país.

c. Establecer un modelo o fórmula para ponderar la tasa por metro cuadrado que se debe cobrar a quienes hacen aprovechamiento económico del espacio público.

7. MARCO TEÓRICO.

7.1 Antecedentes

El día 9 de abril de 2018 la Administración Municipal de Manizales presentó al Concejo de la ciudad el Proyecto de Acuerdo No. 111 de 2018 por el cual se reglamenta la compensación por el aprovechamiento económico del espacio público en el Municipio de Manizales y se dictan otras medidas. Dicho proyecto finalmente no obtuvo la aprobación de la corporación legislativa entre otras cosas por el inconformismo que se generó principalmente en el gremio de los comerciantes en la ciudad.

En el país varias ciudades han optado por realizar el cobro por el aprovechamiento económico del espacio público, entre las cuales se cuentan Bogotá D.C., Cartagena, Neiva, Manizales, Pereira, Ibagué y Medellín, pero explícitamente el cobro por el uso de los antejardines, solo se realiza en estas tres últimas.

El documento Conpes 3718 de enero 31 de 2012, denominado Política Nacional de Espacio Público, define en su Eje Problemático No. 4 como la "Falta de apropiación colectiva de los espacios públicos y dificultades para conciliar los intereses públicos y privados en el uso de las áreas destinadas a espacio público" (Consejo Nacional de Política Económica y Social, República de Colombia, Departamento Nacional de Planeación, 2012), indicando de manera puntual que no hay la claridad y el entendimiento absoluto entre los intereses públicos y los privados en pro de la defensa y el respeto del espacio público. De seguro la tasación que hace cada entidad territorial busca encontrar puntos de entendimiento, donde se establecen reglas y por ende valores claros para las partes, que de alguna manera dignifican

ese espacio público que está siendo aprovechado para la generación de réditos económicos a sus poseedores.

7.2 Normatividad

El país a lo largo de su vida institucional ha procurado legislar en pro de la defensa del bien común, comenzando por la Constitución Política de Colombia de 1991 que en su artículo No. 82 establece:

"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" (República de Colombia, 1991)

Basados en esta premisa constitucional, la alcaldía del Municipio de Medellín en el año 2015 y la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. en el año 2018, expidieron decretos con el fin de reglamentar el aprovechamiento económico del espacio público, con el fin de establecer parámetros claros para el cobro de una tasa que permitiera el justo balance entre beneficios y cargas que los particulares obtienen por usufructo de cada área.

La ley 9 de 1989 en su artículo No. 5 define:

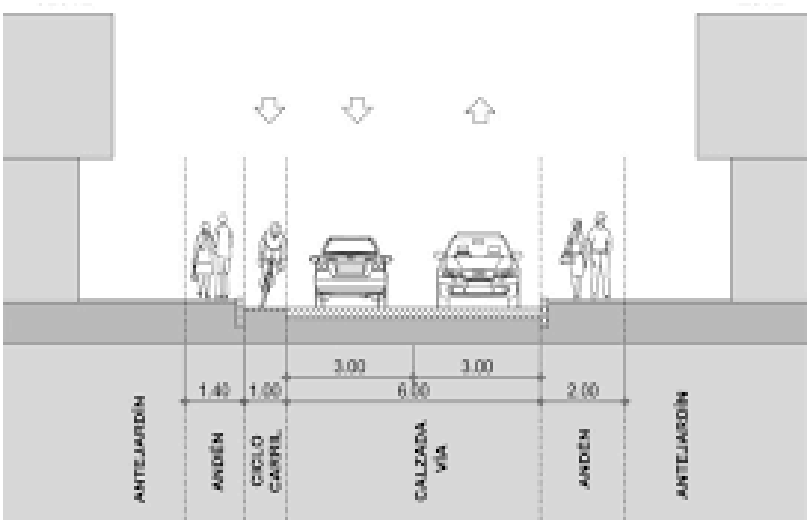
"Entiéndese por Espacio Público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes" (Congreso de Colombia, 1989).

El decreto 1504 de 1998, por el cual se reglamenta el manejo del espacio público en los planes de ordenamiento territorial define los antejardines como elementos constitutivos artificiales o construidos que conforman el espacio público, especificando en el literal d y e del artículo 5o:

... () "d)Son también elementos constitutivos del espacio público las áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada que por su localización y condiciones ambientales y paisajísticas, sean incorporadas como tales en los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen, tales como cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, antejardines, cerramientos.

e) De igual forma se considera parte integral del perfil vial, y por ende del espacio público, los antejardines de propiedad privada" ()... (Presidencia de la República de Colombia, 1998).

Ilustración 1, Perfil vial



Nota: en esta ilustración se observa el perfil vial tipo. Fuente Concejo de Cali

8. MARCO CONCEPTUAL.

8.1 Generalidades

Entendiendo que la ciudad es el territorio donde convivimos todos los habitantes y basados en la premisa que el espacio público es el lugar de convergencia general para el disfrute de la comunidad, “una construcción social resultante de las relaciones que establecen los ciudadanos en áreas de apropiación colectiva destinados a su uso y disfrute” (Pineda, 2019, p. 34), podemos decir entonces que es lugar de todos y para todos.

Una escena común en las ciudades de Colombia y que diariamente crece, quizás producto de la informalidad que se vive, es ver como el espacio público va siendo invadido y acaparado de manera ilegal por particulares para sacar un provecho personal, y el aprovechamiento con fines económicos es el más usual. No se puede negar que estas actividades de una u otra forma también generan deterioro del espacio público y del amueblamiento, por ende se entendería que debiese existir una compensación que logre sostener, mantener, restituir o simplemente mejorar ese espacio.

El país también cuenta con documentos como el expedido por Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, que en el año 2004 publicó la Guía Metodológica 4 de la Serie Espacio Público, denominada “Mecanismos de Sostenibilidad y Financiación del Espacio Público”, buscado de algún modo generar herramientas para captar recursos que permitan sostener y aun mejor cualificar el espacio público, ya que el destino de lo recaudado debería ser para el sostenimiento del mismo espacio público en pro de su calidad y el bienestar de los ciudadanos (Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, República de Colombia, 2005).

La municipalidad y por ende la ciudadanía, hoy en día no percibe ninguna retribución económica por dicho uso y explotación, aún a sabiendas que están empleando el espacio de todos.

Por lo antes expuesto, queda la duda sobre el mecanismo idóneo para poder establecer una metodología con fundamento técnico, para lograr establecer y formular una respuesta válida que permita con la información disponible, entregar el mecanismo de tasación por el aprovechamiento del espacio público en la ciudad de Manizales que más adelante también permita calcular un modelo de renta futura para sus arcas.

8.2 Definición de conceptos

8.2.1 Espacio público

El espacio público lo podemos definir como esa porción del territorio que le pertenece a todos los habitantes y/o ciudadanos, que está destinado para el goce y disfrute colectivo y que por su naturaleza colectiva debe tener un uso y disfrute común que esté por encima de cualquier interés particular.

> *... () "El espacio público en la ciudad es el lugar donde se construye la ciudadanía. Es aquella porción de la superficie en la que se encuentran los habitantes de un territorio y se reconocen e interactúan con todas sus diferencias. Es el hecho urbano más importante, ya que en ningún otro lugar existen tantas posibilidades de encontrarse con la diversidad que ofrece la ciudad. El espacio público se constituye, entonces, en la esencia misma de la ciudad, en el catalizador en donde todo lo diverso se transforma para dar lugar a la convivencia" ()...* (López, Pineda, & Villa, 2010)

Pero finalmente por ser punto de encuentro, ese espacio público se convierte en un catalizador donde se satisfacen las demandas de unos y otros, que casi de manera obligada pero a la vez permisiva conlleva a las apropiaciones particulares con el usufructo económico para quien se apropia de esos espacios. En palabras de Jordi Borja," es el espacio público el que paga la factura de los productos urbanos" (Borja & Zaida, 2014).

Manizales y más concretamente sus pobladores, como en la mayoría de las ciudades en cualquier país del mundo en pro de esa subsistencia que garantice el sostenimiento económico o simplemente lo aumente, optan por adueñarse de lo que le pertenece en virtud de ser su propiedad privada pero la cual al mismo tiempo tiene una porción llamada antejardín que por norma es propiedad de todos, es decir es espacio público.

> *... () "es necesario ser concientes que el reto del espacio público es un desafío presente y que nunca podremos considerar que hemos ganado definitivamente. No se trata de una cuestión técnica ni de un debate de urbanistas; es un debate de valores culturales: convivencia o insolidaridad, justicia social o desigualdad, igualdad cívica o anomia.*
>
> *La tentación de dejar el desarrollo urbano a la libre competencia y a los valores económicos inmediatos del mercado es muy peligroso, ya que el espacio público es especialmente rentable en términos sociales, culturales y civiles; pero también lo es, en un mediano plazo, en términos políticos, la gobernabilidad, y económicos, generando atracción y creación de nuevas actividades." ()...* (Borja & Zaida, 2014)

La razón natural nos dice que como ciudadanos somos objeto de derecho pero también de obligaciones y que está en cada persona saber aprovechar las oportunidades con la responsabilidad de recibir, gozar, permitir y mantener el espacio público con calidad en pro del bien común que como ciudadano cada habitante de la ciudad merece.

> *... () "El espacio público es aquel que nos pertenece a todos, no es de nadie en particular, es de todos de manera general, pese a que se tenga delegada la administración en la Alcaldía de un municipio o a su vez en un tercero que cumpla su función. Ese espacio de todos lo es así por hacer parte de un Estado, participación que dota de identidad y de sentido de pertenencia frente a lo que se está habitando."()...* (Manizales Cómo Vamos, 2019).

8.2.2 Aprovechamiento económico del espacio

Es innegable que las relaciones humanas así como lo que haceres de cada ciudadano van íntimamente ligados al disfrutar y/o compartir un espacio, el cual desde luego puede ser privado pero también y casi que de manera obligada requiere del uso de espacios públicos, y es acá donde lo multifacética que es cada sociedad y por ende sus habitantes, obliga el permitir el establecimiento y la generación de espacios donde se satisfagan actividades particulares que tienen siempre como mínimo un doble propósito, establecer una oferta y satisfacer una demanda de bienes o de servicios.

Conjugadas estas tres cosas, ciudadanos ávidos por ofertar más, ciudadanos dispuestos a demandar, más la necesidad de contar con un espacio para satisfacer estas dos condiciones, llegamos a concluir que prácticamente se obliga a hacer un Aprovechamiento Económico del Espacio Público, pero el equilibrio lo debería dar una contraprestación

económica a modo de canon de arrendamiento, con determinadas condiciones de tiempo y espacio un área específica que es de uso pública.

El diccionario Panhispánico de la Real Academia Española, define la palabra aprovechamiento como “utilización” (Real Acádemia Española, 2020), y la palabra económico como “relativo a la economía” (Real Acádemia Española, 2020) la cual se refiere al “Conjunto de bienes y actividades que integran la riqueza de una colectividad o un individuo”. En conclusión estamos hablando de que el Aprovechamiento Económico del Espacio – AEEP-, es el uso con fines de generar riqueza en un espacio específicamente público.

El entonces Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, hoy denominado Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible (MinAmbiente), publicó la Guía Metodológica No.4 denominada Mecanismos de Sostenibilidad y Financiación del Espacio Público, dentro de la denominada Serie Espacio Público.

Este documento fundamenta el aprovechamiento económico del espacio público en el decreto 1504 de 1998, “Por el cual se reglamenta el manejo del espacio público en los planes de ordenamiento territorial”, y basado en el artículo 18, presenta a los gobiernos municipales herramientas e instrumentos para hacer la compensación por el uso del espacio público generando recursos para su sostenimiento.

> *... () “Artículo 18º.- Los municipios y distritos podrán contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y el aprovechamiento económico para el municipio distrito del espacio público, sin que impida a la*

ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito"()... (Presidencia de la República de Colombia, 1998).

8.2.3 Tasa

La Real Academia Española define tasa como el "Tributo que se impone al disfrute de ciertos servicios o al ejercicio de ciertas actividades" (Real Acádemia Española, 2020), es decir un individuo o grupo recibe algo, es ente caso un espacio público por parte de la municipalidad encargada de su administración y en contraprestación ese mismo individuo o grupo entrega al municipio un valor a manera de tasa en proporción a lo recibido con determinadas condiciones de modo, tiempo y lugar. En resumen se presenta un balance entre beneficios y cargas

Existe una diferencia importante entre tasa e impuesto, aunque para el común de los ciudadanos sea lo mismo, en concepto jurisprudencial de la Suprema Corte Constitucional no lo es.

> *... () "**Tasa**: es el tributo cuya obligación tiene como hecho generador la prestación efectiva y potencial de un servicio público individualizado en el contribuyente. Su producto no debe tener un destino ajeno al servicio que contribuye al presupuesto de la obligación" ()...* (Corte Constitucional, 1994).

> *... () "**Impuesto**. El contribuyente está obligado a pagar el impuesto sin recibir ninguna contraprestación por parte del Estado. No hay una relación do ut des, es decir, los impuestos representan la obligación para el contribuyente de hacer un pago, sin que exista una retribución particular por parte del Estado" ()...* (Corte Constitucional, 1994).

Teniendo claridad en estos conceptos se puede decir que la ciudad está en la necesidad y también en la capacidad, de hacer el cobro de una tasa por aprovechamiento económico del espacio público, como manera de que los comerciantes retribuyan el uso de ese espacio, el cual desde debe ser reinvertido en el mantenimiento y mejoramiento del espacio público, pero hay que darle una mirada y analizar su complementariedad y no definirlo como un simple costo, al final lo que se busca y se debe es propiciar espacios donde la vida gane espacio sanos para compartir.

> *...() "Como ocurre con ciudad y ciudadanía, personas con derechos y responsabilidades, libres e iguales. La ciudad es el lugar de la ciudadanía, y la polis, el lugar de la política como la participación en los asuntos de interés general."*.
>
> *"Debemos considerar una dimensión decisiva de la ciudad: la calidad de su espacio público. Que es el lugar del intercambio por excelencia y también donde más se manifiesta la crisis de la ciudad. Pero también donde aparecen las respuestas positivas." ()...* (Borja & Zaida, 2014)

9. MARCO METODOLÓGICO.

9.1 Generalidades.

Actualmente son varias las ciudades del país que ejecutan cobros por el aprovechamiento económico que personas o entidades particulares hacen de las zonas de espacio público, teniendo entonces como punto de partida las normas aplicadas en las diferentes ciudades, se busca definir cuáles son las variables que inciden directamente en esas fórmulas de tasación para luego con la información recopilada en el terreno y de estudiar las características particulares del territorio, proponer una fórmula de tasación que incluya las variables más representativas y que genere un valor propicio a modo de retribución por el empleo de dicho espacio público.

9.2 Enfoque y diseño de la investigación.

La monografía que se desarrolla es una investigación con un enfoque cuantitativo principalmente, que mide distintas variables en campo y luego las entrelaza, además incluye un análisis cualitativo del territorio y más específicamente de los inmuebles objeto del proceso por el aprovechamiento económico del espacio público -AEEP-.

La información de las variables establecidas, se recopilara por medio de un instrumento donde se consigne la información básica de cada inmueble y los datos y/o variables requeridas. Estos datos permitirán establecer los parámetros bajo los cuales se definirá la fórmula para la tasación por el aprovechamiento económico del espacio público -AEEP- en los antejardines de la ciudad de Manizales y que para efectos prácticos se denominará Tasa por Uso Económico de Antejardines -TUEA-.

Los resultados obtenidos dan un punto de referencia que deberán ser contrastados con otros datos de la misma ciudad o de otras ciudades para con ellos lograr entender lo equilibrado del valor que pueda dar la formulación planteada para la TUEA.

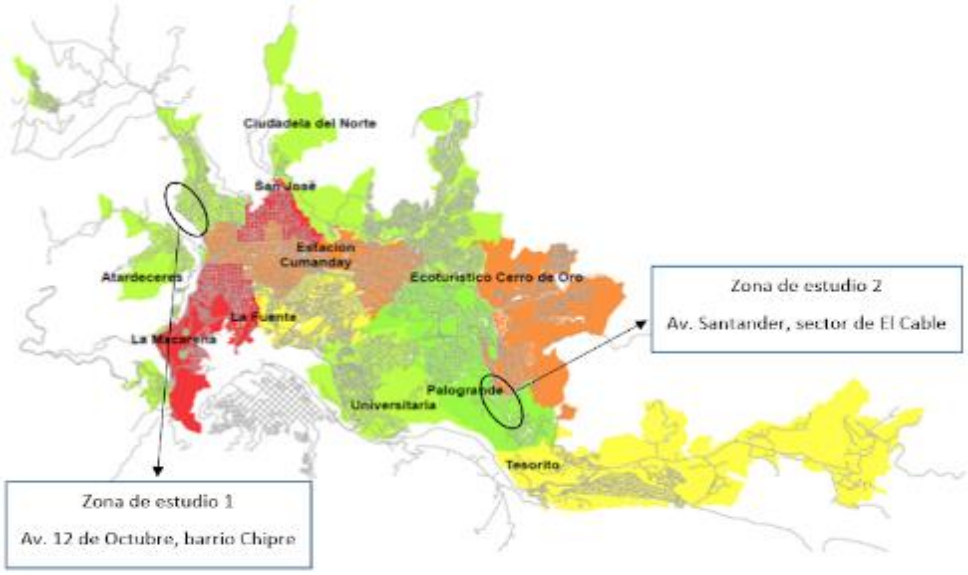
9.3 Delimitación de la zona de estudio

Como es de esperarse, los polos de desarrollo de una ciudad generalmente van ligados a sus ejes estructurantes, siendo las vías principales por donde circula gran parte del tránsito vehicular y/o peatonal un escenario propicio para presentarse dicho crecimiento y de igual manera por simple lógica son territorios ampliamente demandados y con un potencial desde el punto de vista comercial supremamente alto.

Esta monografía, centra su zona de estudio de caso sobre dos áreas específicas, las cuales están catalogadas dentro del POT 2017 - 2031 de la ciudad de Manizales dentro de ámbitos normativos AN2, Área de Actividad: Eje Estructurante. Tratamiento: Renovación Urbana, Modalidad Reactivación (Alcaldia de Manizales, 2017).

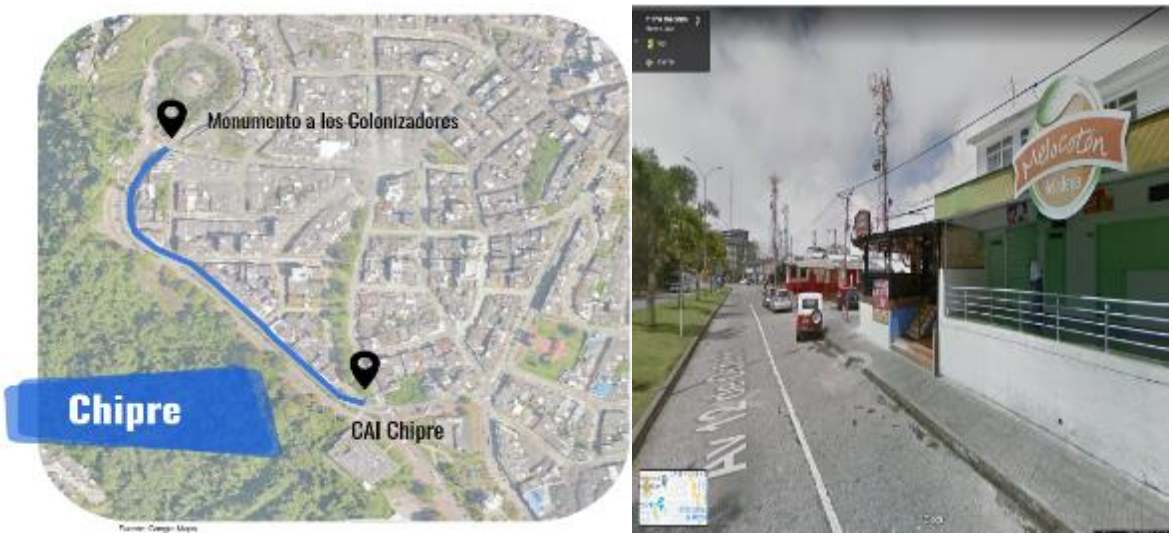
La primera zona de estudio definida es la Avenida 12 de Octubre en su zona más comercial comprendida entre el CAI del barrio Chipre y el Monumento a los Colonizadores, la segunda zona es la Avenida Santander, sector de El Cable sobre la carrera 23 entre calles 62 y 65.

Ilustración 2, Localización general de las zonas de estudio en la ciudad



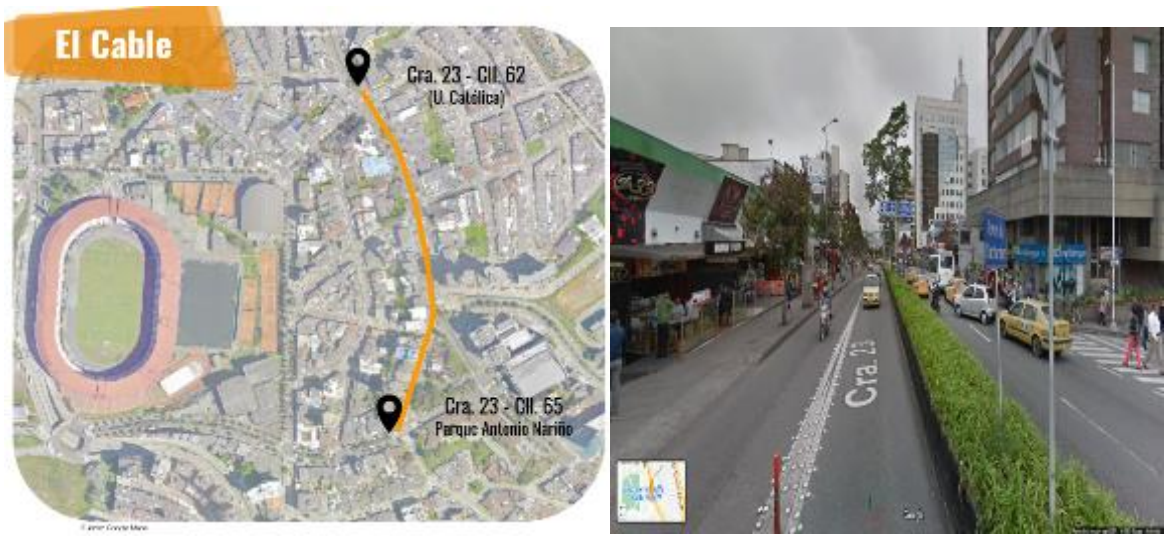
Fuente: http://www.revistaespacios.com/a17v38n07/17380707.html

Ilustración 3, Zona de estudio Av. 12 de Octubre – Chipre (localización e imagen)



Fuente Google Maps

Ilustración 4, zona de estudio Av. 12 Santander - El Cable (localización e imagen)



Fuente Google Maps

Estos sectores se caracterizan por tener usos del suelo mixto, con dinámicas comerciales altas y gran demanda de espacios para el esparcimiento de los habitantes de la ciudad y una elevada connotación a nivel turístico que casi por obligación lleva a establecer espacios comerciales que son explotados durante gran parte del tiempo.

9.4 Población y muestra

En cada una de las zonas de estudio se determina la población, es decir el número de predios, los cuales hacen el aprovechamiento económico del espacio público a través de los antejardines. Una vez establecida esta población, se continúa con el cálculo del tamaño de la muestra que es objeto de la toma de la información.

Para establecer la muestra, se aplica la fórmula metodológica para una población finita (Martinez, 2012).

$$n = \frac{N * Z^2 * p * q}{d^2 * (N-1) + Z^2 * p * q}$$

Donde:

n = Tamaño de la muestra

N = Total de la población

Z = Nivel de confianza

p = Probabilidad de éxito o proporción esperada

q = Probabilidad de fracaso (1 - p)

d = Precisión (error máximo admisible en términos de proporción)

Por medio de un recorrido en campo, se cuantificó la población que hace uso de os antejardines para aprovechamiento económico y luego se determinan las muestras para ambos casos de estudio. En la formulación se tienen en cuenta estos parámetros base, un nivel de confianza del 95% (Z=1,96) y un error máximo predecible del 5%.

Tabla 1, Calculo de la muestra.

Vía	**Población** **(Predios con AEEP)**	**Muestra**	**Ámbito Normativo**	**Tipo de Vía**
Av. Santander -El Cable-	13	13	A.N. 2.3	Vía Arteria Principal
Av. 12 de Octubre -Chipre-	18	17	A.N. 2.4	Vía Arteria Secundaria

Nota: en la tabla se observa la muestra calculada y la tipificación de la vía para cada caso de estudio con base en la tabla No. 21 de POT 2017 -2031, DTS Componente Urbano, elaboración propia.

9.5 Instrumentos para recolección de información

9.5.1 Ficha No. 1. Recolección de Información por -AEEP-

Se requiere obtener en campo información específica que finalmente se convertirá en las variables de las cuales va a depender la fórmula de tasación por el uso económico del espacio público, puntualmente de los antejardines de los perfiles viales de la ciudad.

La información sobre dichas variables debe quedar consignada en un instrumento que se denomina “Ficha No. 1 Para Recolección de Información por -AEEP-.

Allí se consigna la información más relevante sobre el antejardín y el área específica que está siendo explotada como extensión de un local comercial, como por ejemplo las medidas, su ubicación, el tipo de comercio y las principales características que afectan el espacio público.

Ilustración 5, Ficha No. 1 para Recolección de Información por -AEEP-

FICHA No. 1 PARA RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN POR -AEEP-		Zona:			PLANO DE LOCALIZACIÓN DEL PREDIO
		No. Consecutivo	____ DE ____		
		Fecha:			
INFORMACIÓN GENERAL					
Dirección:					
Lote Medianero:		Barrio			
Lote Esquinero:		Estrato:			
Tipo de vía - POT		Ámbito Normativo:			
Colectora					
Arteria Principal		Uso de Suelo Permitido:			**CROQUIS**
Arteria Secundaria					
INFORMACIÓN TÉCNICA					
Medidas		Cubierta	SI		
Frente (m)			NO		
Largo (m)		Publicidad	SI		
Área (m2)			NO		
Cerramiento y Altura (mayor 0,50 m)					
SI	NO	Frontal	Lateral	Material	
INFORMACIÓN ECONÓMICA					
Actividad Económica	Venta y comercialización de bienes y servicios				
	Venta y consumo de alimentos				
	Venta y consumo de licor				
No. de locales por predio	1	2	3	4	5
OBSERVACIONES					

Nota: ficha para recolección de información en campo, elaboración propia.

9.5.2 Ficha No. 2. Resumen de Información por -AEEP-

La información levantada en terreno se lleva a la ficha denomina No. 2 Resumen de Información por –AEEP-, donde se compilan los datos de la Ficha No. 1 con el fin de visualizar de manera general y comparativa las principales variables contempladas antes de aplicar la fórmula de tasación propuesta.

Ilustración 6, Ficha No. 2. Resumen de Información –AEEP-

FICHA 2 RESUMEN DE INFORMACIÓN -AEEP-		FECHA:		ESTRATO:	
		ZONA:		TIPO DE VIA:	

No.	Dirección	No. Locales					Área (m^2)	Actividad Económica (*)			Cubierta		Mobiliario		Cerramiento			Publicidad	
		1	2	3	4	5		Bien - Serv.	Alimento	Licor	No	Si	Fijo	Móvil	No	SI	Material	Si	No

(*) Venta y/o comercialización y/o consumo (ByS: bienes y servicios)

Nota: ficha para consignar la información de manera resumida, elaboración propia.

9.5.3 Ficha No. 3 Encuesta a expertos avaluadores

Conocer el valor del canon de arrendamiento de los predios en zonas homogéneas es indispensable con el fin de hacer comparaciones futuras de la tasa a aplicar, por lo que se diseñó un modelo de encuesta que permitiera con la ayuda de expertos avaluadores de la ciudad, lograr determinar dicho valor.

Ilustración 7, Modelo de encuesta. Consulta a Expertos Avaluadores

CONSULTA A EXPERTOS AVALUADORES

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE MANIZALES

Facultad de Ingeniería y Arquitectura
Especialización en Gerencia de Proyectos del Territorio y Valuación Inmobiliaria

Cordial saludo

Mi nombre es Felipe Alberto Durán Vargas (315 3056839), estudiante de la Especialización en Gerencia de Proyectos del Territorio y Valuación Inmobiliaria de la Universidad Católica de Manizales.

Respetuosamente me dirijo a usted, en su calidad de perito avaluador con reconocida idoneidad, trayectoria y experiencia en la ciudad de Manizales, para invitarlo a contestar estas tres preguntas, con un único fin académico como parte de la investigación que adelanto para desarrollar mi trabajo de grado, denominado: "PROPUESTA PARA DETERMINAR UN MECANISMO DE TASACIÓN POR EL APROVECHAMIENTO ECONÓMICO EN EL ESPACIO PÚBLICO -AEEP-: CASO AVENIDA 12 DE OCTUBRE Y AVENIDA SANTANDER (SECTOR EL CABLE) EN LA CIUDAD DE MANIZALES":

De antemano agradezco su atención.

No.	PREGUNTA	RESPUESTA
1.	Cuál considera usted que es valor promedio del metro cuadrado (m2), por concepto de arrendamiento mensual de un local comercial con acceso directo sobre la avenida Santander entre calles 62 y 65 (Sector El Cable) y que se encuentre a nivel de la vía?	$ _____
2.	Cuál considera usted que es valor promedio del metro cuadrado (m2) por concepto de arrendamiento mensual de un local comercial con acceso directo sobre la avenida 12 de Octubre (Sector de Chipre) y que se encuentre a nivel de la vía? ?	$ _____
3.	Porcentualmente, cuál considera usted que es la equivalencia del valor del arrendamiento mensual de 1,0 M2 de una terraza comercial ubicada sobre un antejardín de una vía principal de la ciudad de Manizales, en referencia al valor de 1,0 M2 del local comercial en sí ?	_____%
	Dirección de correo electrónico:	
	Fecha:	

Nota: elaboración propia.

10. PROCESAMIENTO DE DATOS.

10.1 Factores determinantes de la tasación

La idea primordial de este trabajo es encontrar una herramienta que permita por medio de una combinación justificada de factores o variables, tasar el valor que un comerciante debería reconocer a la municipalidad como contraprestación por el aprovechamiento económico del espacio público –AEEP- en las zonas de antejardín.

10.1.1 Estudio del modelo de tasación en otras ciudades

Se hizo la revisión de acuerdo a la normativa encontrada para las diferentes ciudades, de las variables que se tienen en cuenta para determinar el cobro respectivo por el Aprovechamiento Económico del Espacio Público –AEEP-, aclarando de antemano que el cobro de ese aprovechamiento de las zonas de antejardín solo se evidencia para las fórmulas de las ciudades de Medellín (Alcaldia de Medellín, 2015), Pereira (Alcaldia de Pereira, 2019) e Ibagué (Alcaldía Municipal de Ibagué, 2017) y en caso de Manizales con base en la información del proyecto de acuerdo 111 de 2018 (Alcaldia de Manizales, 2018). Las otras ciudades referenciadas como son Neiva (Concejo de Neiva, 2013), Cartagena (Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias, 2015), Bogotá D.C. (Secretaria Distrital de Desarrollo, Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., 2017) y el MinAmbiente (Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, República de Colombia, 2005); hacen cobro por uso de espacio público sin discriminar que tipo de espacio público es.

Se establece en la tabla No. 2 el resumen de las variables y su modo de aplicación, encontradas en las diferentes entidades, con el fin de lograr hallar y entender los pormenores y justificaciones, que servirán como base de este estudio.

Tabla 2, Normatividad y fórmulas aplicadas por cobro de AEEP en distintas ciudades del país

	MEDELLÍN	PEREIRA	IBAGUÉ	MANIZALES	NEIVA	CARTAGENA	BOGOTÁ D.C.	MINAMBIENTE
NORMA - DENOMINACIÓN	Decreto 2148/2015 Decreto 0522/2018	Acuerdo No. 78 de 2008 Proyecto Acuerdo 034/2019 - Art. 64	Dec. 1000-0378 / 2017 Art. 26	Proyecto Acuerdo 111/2018 Art. 18	Acuerdo 006 / 2013 Art. 12	Decreto 0356 / 2015	Resolución 788 / 2017 (AEEP Corto Plazo Mercado Temporal)	Guía Metodológica No. 4 Mecanismos de Sostenibilidad y Financiación del E.P., Serie Espacio Público
	CM Retribución Mensual por Aprovechamiento Económico Temporal del E.P.	**VAE** Valor Aprovechamiento Económico	**RTMM** Retribución Total Mensual Metro Cuadrado	**C** Compensación	**VT** Valor Total	**VM** Valor Mensual	**RT** Retribución Total	
FÓRMULA	CM = ((BC + (BC * ∑(VA)) * M2) + Mob)	VAE = UVEP * (CE + CI) * TO * M2	RTMM = (SMMLV / 15) * AAE * ET	C = B x A	VT = UVAEP * I * IA * A * No. Días	VM = 15% SMMLV * A	RT= Días*A*Uets*pp*pa*dic*domf	8,0% SMDLV * A
VARIABLES	% Vlr. m^2 Zn Geoeconómica (Avaluó)	UVEP = 1,7% * SMDLV	SMMLV	SMMLV * % (entre 3 y 7,5) según Ámbito Normativo	UVEP = 8% * SMDLV	SMMLV	Tiempo	SMDLV
	Costo sostenimiento E.P.	Localización	Localización - estrato	Área	Localización	Área	Área	Área
	Usos del suelo (mixtura)	Uso del Suelo	Área		Actividad		Avaluó x renta (Vlr. m^2 estrato y categoría de uso)	
	Actividad económica específica	Actividad			Área		Publicidad	
	Uso de servicios públicos	Impacto (costos)			Tiempo		Publicidad Distrital	
	Área	Tiempo					Temporalidad	
	Uso de Mobiliario público	Área	* Exención por aporte turístico					

Nota: tabla basada en la información extractada de la normatividad vigente para las diferentes entidades, elaboración propia.

La tabla No. 3 a continuación, agrupa todas las variables de modo más general para con el fin de lograr ver y analizar de manera más clara los elementos que hacen parte de cada una de las ecuaciones en los distintos municipios y entidades, con las cuales se valora el costo del aprovechamiento económico del espacio público, teniendo presente que solo las fórmulas de Medellín, Pereira, Ibagué y Manizales; tienen efecto directo sobre el uso de los antejardines. Las variables de las otras fórmulas empleadas en las demás ciudades o entidades se relacionan en este estudio con el ánimo de enriquecerlo y poder encontrar más puntos que permitan sustentar y dar peso a la propuesta de tasación que se plantea más adelante.

Tabla 3, Variables aplicadas por cobro de AEEP en distintas ciudades del país

	MUNICIPIO Y/O ENTIDAD							
VARIABLES INCLUIDAS	**Medellín**	**Pereira**	**Ibagué**	**Manizales**	**Neiva**	**Cartagena**	**Bogotá D.C.**	**MinAmbiente**
Avaluó	•						•	
Costo sostenimiento E.P.	•							
Usos del suelo (mixtura)	•						•	
Actividad económica específica	•	•						
Servicios públicos (uso)	•							
Mobiliario público (uso)	•							
Área	•	•	•	•	•	•	•	•
SMDLV		• (1,7%)			• (8,0%)			• (8,0%)
SMMLV			• (6,67%)	•		• (15,0%)		
Localización (Zonas y Ejes Económicos)		•		•	•			
Estrato			•		•		•	
Impacto (costos por)		•						
Publicidad propia							•	
Publicidad pública							•	
Temporalidad							•	

Nota: tabla resumen de las variables encontradas en el estudio de la normatividad de otras entidades, elaboración propia.

La base indiscutiblemente, como se aprecia en la tabla No. 3, es el área que se va a ocupar para hacer el aprovechamiento económico, de igual manera la mayoría de fórmulas afectan este factor por un porcentaje del salario mínimo mensual legal vigente SMMLV vigente y que s un parámetro lógicamente igual a nivel nacional. Otros factores como el estrato, el uso del suelo o la actividad que se desarrolla en cada predio entran en juego. Quizás se pueda decir que la ciudad de Medellín afecta la tasación con otros factores más elaborados y estudiados ya que integra zonas geoeconómicas, costo de sostenimiento del espacio público, disponibilidad de servicios y mobiliarios.

A manera de ilustración y enriquecimiento a este trabajo con el fin de lograr tener material de referencia y estudio se incluyó la fórmula, que en el año 2017 se aplicó en la capital del país. A través de la resolución 0788 del 30 de noviembre de 2017 de la Secretaria de Desarrollo Económico de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. se adoptó el "Protocolo institucional para el aprovechamiento económico del espacio público modalidad de corto plazo en la actividad de mercado temporal". Este protocolo fundamentado en el Decreto Distrital No. 456 de 2013, por el cual se adopta el Marco Regulatorio del Aprovechamiento Económico del Espacio Público en el Distrito Capital de Bogotá (Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., 2013), estableció el cobro para espacios usados como mercados, bazares, filmaciones, recreativas, entre otras; más no se aplica a actividad comercial en el antejardín. Finalmente por medio del Decreto Distrital 552 de 2018 en su artículo 32 fue derogado (Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., 2018). En razón de que a la fecha es el único referente encontrado sobre la manera de ejercer el cobro por AEEP, se incluye en la presente monografía.

La ciudad de Bogotá D.C. tiene reglamentado y normatizado el Permiso de Uso Temporal de Antejardines el cual es aprobado por el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU).

10.1.2 Análisis y selección de las variables

Teniendo como referencia la tabla No 3, donde se compilan las variables que conforman las distintas fórmulas para tasar el cobro por el –AEEP- en diferentes ciudades del país, se resumen en la tabla No. 4 a continuación, las variables que finalmente se proponen para la determinación de la Tasa por Uso Económico de Antejardines – TUEA-, en la ciudad de Manizales.

Tabla 4, Selección de variables para la fórmula de tasación

	MUNICIPIO Y/O ENTIDAD							
VARIABLES	**Medellín**	**Pereira**	**Ibagué**	**Manizales**	**Neiva**	**Cartagena**	**Bogotá D.C.**	**MinAmbiente**
Avalúo	X						X	
Costo sostenimiento E.P.	X							
Usos del suelo (mixtura)	X						X	
Actividad económica específica	✓	✓						
Servicios públicos (uso)	X							
Mobiliario público (uso)	X							
Área	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
SMDLV		X			X			✓
SMMLV			X	X		X		
Localización (Zonas y Ejes Económicos)		✓		✓	✓			
Estrato			✓		✓		✓	
Impacto (costos por)		X						
Publicidad propia							✓	
Publicidad pública							X	
Temporalidad							X	
UVT (Unidad de Valor Tributario)								
Cubierta								
Cerramiento								
Variables Descartadas								
Variables Seleccionadas								
Variables adicionales (nuevas)								

Nota: tabla resumen de la selección de las variables, elaboración propia.

10.1.2.1 Variables no seleccionadas

En color rojo, en la tabla No. 4, se encuentran las variables que han sido descartadas para ser parte de la fórmula de tasación, es decir se considera no deben ser valores por cobrar al comerciante, y cuya justificación se explica seguidamente, teniendo como base que el espacio que va a ser objeto de cobro a través de la tasa, es un antejardín de una propiedad privada en la ciudad de Manizales.

a) Avaluó: en la actualidad la ciudad no cuenta con una base catastral confiable por lo que no existe una base sólida que sustente el cobro ajustado y llevado a la realidad de los predios para que se haga una tasación con el equilibrio requerido.

b) Costo de sostenimiento del espacio público: el espacio que se va a ocupar es una propiedad privada de uso público y es inherente a esa propiedad el que deba ser mantenida en buenas condiciones físicas por el dueño y/o tenedor de la misma.

c) Uso del suelo (mixtura): este ítem va ligado a la actividad económica que se ejerce en el comercio específico y a la localización.

d) Uso de servicios públicos: al ser un bien privado se entiende que está en la obligación de tener contratados los servicios públicos domiciliarios básicos.

e) Uso de mobiliario público: este tipo de elementos no van instalados dentro de las zonas de antejardín, por lo cual no aplica para el modelo.

f) Salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV): hoy en día la tributación en el país no está directamente ligada al valor del salario mínimo sino de la UVT que es la unidad de valor tributario.

g) Costos por impacto: se entiende que un establecimiento comercial ubicado de acuerdo a la normatividad para el uso de suelo y la actividad permitida, no debe generar afectaciones a terceros como ruido, impacto visual, entre otras.

h) Publicidad pública: esta variable claramente no aplicaría para los espacios que se contemplan en el estudio.

i) Temporalidad: esta tiene que ver según la formulación de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., para usos del espacio público realizados en el mes de diciembre y/o en días domingos o festivos por los que esta variante no se tiene en cuenta.

10.1.2.2 Variables seleccionadas

En la tabla No. 4, resaltadas en color verde, se designan las variables que integraran la fórmula para el cálculo de la Tasa por uso económico de antejardines (TUEA), su escogencia fue fruto del siguiente análisis:

j) Actividad económica específica: es de vital relevancia conocer cuál es la actividad comercial que se desarrolla en el antejardín ya que su impacto sobre el territorio es distinto y en ese orden de ideas, cada tipo de actividad deberá asignársele un índice diferente.

k) Área: esta variable va directamente ligada al cobro planteado, y tiene que ver con la superficie del espacio público que será ocupada.

l) Localización: la incidencia de cada comercio sobre el territorio es diferente ya que existen zonas con vocación comercial netas, el estar establecido o no en un eje

estructurante, implica asignarle una variable congruente con el territorio donde se genera a afectación por el AEEP.

m) Estrato socioeconómico: el estrato de un inmueble va ligado a la localización del mismo y de este se deriva un impacto económico en mayor o menor escala.

n) Publicidad propia: De igual manera el manejo de la publicidad instalada sobre un cerramiento no avalado, acrecienta el problema y detona otro por la contaminación visual que genera y hasta se puede percibir que tuguriza más el espacio, evidenciando además la generalmente precariedad de las construcciones que los confinan.

10.1.2.3 Variables adicionales

Adicionalmente se propone la inclusión de tres variables, una de tipo legal - tributario y otras dos ligadas a los elementos que intervienen directamente sobre los antejardines convertidos en espacios comerciales, estas son:

o) UVT – Unidad de Valor Tributario: el decreto 624 de 1989 denominado Estatuto Tributario (Presidencia de la República de Colombia, 1989), modificado en su artículo 868 por la ley 1111 de 2006 (Congreso de Colombia, 2006), crea la Unidad de Valor Tributario (UVT) “con el fin de unificar y facilitar el cumplimiento de las obligaciones tributarias”, adicionalmente el artículo 49 del Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 establece que todos los cobros, sanciones, multas, tasas o similares deberán ser calculados con base en UVT. Esta unidad se incrementa cada año con base en el IPC y no en el porcentaje de aumento del SMMLV (Congreso de Colombia, 2019).

p) Cubierta: la tendencia es a que los locales comerciales que se extienden y ocupan los antejardines para hacer un aprovechamiento económico sean cubiertos, por ende se propone incluir esta variable para ajustar el cobro por esta condición.

q) Cerramiento: Al igual que el literal anterior, se incluirá en la fórmula de tasación una variable que tenga en cuenta el cerramiento que se hace en los antejardines de acuerdo a sus características particulares.

Si bien es cierto que por norma general los antejardines no deben ser cubiertos, ni mucho menos encerrados, también es completamente evidente que la tendencia es a confinarlos para expandir el área efectiva de los locales comerciales por medio barreras físicas como muros o vidrieras. Desafortunadamente es una práctica que se realiza a simple vista de las autoridades y aunque legalmente se pudiese llegar al levantamiento de estos cerramientos cabe la inmensa posibilidad de sufrir un desgaste jurídico con todas sus consecuencias, las cuales no es resorte de este trabajo ahondar.

El principal motivo, es endurecer el cobro por realizar el encerramiento frontal, lateral y/o cenital de los antejardines, lo que conllevaría a una desestimulación para su instalación; aclarando que en ningún momento pudiese ser sustento valido para realizarlo en nuevos espacios con estas características. Antes por el contrario, lo que busca son dos propósitos básicos, el primero motivar en los comercios ya instalados el desmonte de los cerramientos en beneficio de un espacio público menos saturado e invadido y el segundo ligado lógicamente al anterior, el poder alcanzar una tasa de menor cuantía.

10.2 Información recolectada

Producto del análisis de las variables finalmente seleccionadas por su aplicabilidad en la fórmula de tasación, se define como instrumento para recolectar la información la "Ficha No. 1 Para Recolección de Información por -AEEP-", la cual se diligencia durante visita en campo, formatos diligenciados que hacen parte de los anexos de este documento.

Para efectos de poder adelantar de manera concreta los casos de estudio en aquellos inmuebles que presentan dos o más locales comerciales con condición de –AEEP-, y cuyas actividades comerciales no son las mismas, se estable como actividad comercial del predio, la del local comercial que tiene mayor área ocupada con –AEEP- por considerarse prevaleciente frente a los demás.

Con base en la información de la Ficha No. 1, se concentran los datos en la denominada Ficha No. 2 Resumen de Información por –AEEP-, como se puede observar en las tablas No. 5 y 6 a continuación.

Tabla 5, Ficha 2 Resumen de Información recopilada. Zona de estudio Av. 12 de Octubre

FICHA 2 RESUMEN DE INFORMACIÓN -AEEP-							FECHA:	27/02/2021					ESTRATO:			4		
							ZONA:	AV. 12 DE OCTUBRE, CHIPRE					TIPO DE VIA:			ARTERIA SECUNDARIA		
No.	**Dirección**	**No. Locales**					**Área (m^2)**	**Actividad Económica (*)**			**Cubierta**		**Mobiliario**		**Cerramiento**			**Publicidad**
		1	2	3	4	5		Bien - Serv.	Alimento	Licor	No	Si	Fijo	Móvil	No	SI	Material	Si	No
1	Av. 12 Octubre No. 9C-07	•					43,0		•			•		•		•	Vidrio	•	
2	Av. 12 Octubre No. 9C-21	•					26,7	•				•	•			•	Vidrio		•
3	Av. 12 Octubre No. 9C-51	•					53,4		•		•			•	•				•
4	Av. 12 Octubre No. 10-15	•					63,8			•		•	•			•	Vidrio		•
5	Av. 12 Octubre No. 10-33	•					35,8		•		•			•	•				•
6	Calle 7 No. 11-31		•				75,0		•			•	•			•	Vidrio		•
7	Calle 7 No. 11-51	•					24,8		•			•		•		•	Vidrio		•
8	Calle 7 No. 11-61	•					39,6		•			•		•		•	Muro	•	
9	Calle 7 No. 11-73		•				58,0		•	•		•		•		•	Muro	•	
10	Calle 7 No. 11-77	•					17,0		•			•		•		•	Muro		•
11	Calle 7 No. 11-85		•				31,8		•	•		•		•		•	Vidrio	•	
12	Calle 7 No. 11-93	•					103,2		•			•		•	•				•
13	Calle 7 No. 12-09		•				86,5		•	•		•	•			•	Vidrio		•
14	Av. 12 Octubre No. 7-19	•					40,0		•			•		•	•				•
15	Calle 7 No. 12-49	•					38,4		•			•				•	Muros	•	
16	Calle 7 No. 12-63	•					11,5		•			•		•		•	Reja metal		•
17	Calle 7 No. 12-69	•					39,3		•			•		•		•	Reja Guadua	•	
18	Calle 7 No. 12-85	•					104,6		•	•		•		•		•	Vidrio		•

(*) Venta y/o comercialización y/o consumo (ByS: bienes y servicios)

Nota: tabla resumen con información de la zona de Chipre, con base en los datos de la Ficha No.1 (ver anexos), elaboración propia

Tabla 6, Ficha 2 Resumen de Información recopilada, Zona de estudio Av. Santander

FICHA 2 RESUMEN DE INFORMACIÓN -AEEP-								FECHA:	6/03/2021						ESTRATO:	6			
								ZONA:	AV. SANTANDER, EL CABLE						TIPO DE VIA:	ARTERIA PRINCIPAL			
No.	**Dirección**	**No. Locales**					**Área (m^2)**	**Actividad Económica (*)**			**Cubierta**		**Mobiliario**		**Cerramiento**			**Publicidad**	
		1	**2**	**3**	**4**	**5**		Bien - Serv.	Alimento	Licor	**No**	**Si**	**Fijo**	**Móvil**	No	SI	Material	No	Si
1	Cra. 23 No. 63-61		X				55,3	•			•			•	•			•	
2	Cra. 23 No. 63-55		X				117,0			•		•		•		•	Vidrio		•
3	Cra. 23 No. 63-41	X					76,0	•				•		•	•			•	
4	Cra. 23 No. 62-79	X					41,8		•			•		•		•	Vidrio	•	
5	Cra. 23 No. 61-20		X				52,0		•			•		•		•	Vidrio		•
6	Cra. 23 - Cll. 63 esq.					X	203,4			•		•		•	•			•	
7	Cra. 23 No. 63-48	X					11,2		•			•		•	•			•	
8	Cra. 23 No. 63-90				X		40,4			•		•		•	•			•	
9	Cra. 23 No. 63-106	X					4,8		•			•		•	•				•
10	Cra. 23 No. 63-126				X		52,6	•	•			•		•		•	Vidrio		•
11	Cra 23B No. 64-06	X					30,3		•			•		•	•			•	
12	Cra 23B No. 64-36		X				36,0		•	•		•		•		•	Vidrio		•
13	Cra 23B No. 64-100	X					62,6		•	•		•		•		•	Vidrio		•

(*) Venta y/o comercialización y/o consumo (ByS: bienes y servicios)

Nota: tabla resumen con información de la zona de El Cable, con base en los datos de la Ficha No.1 (ver anexos), elaboración propia.

10.3 Fórmula de tasación TUEA

Para determinar la fórmula que se propone como método del cálculo de la Tasa por Uso Económico de Antejardines –TUEA-, en la ciudad, se han tenido en cuenta las diversas variables registradas, para que de manera integrada y con la proporcionalidad que la debe regir, en virtud de las menores o mayores afectaciones que se pueden dar al espacio público, se llegue a un valor compensado y justo.

En este orden de ideas y en concordancia con lo expuesto anteriormente, se establece la siguiente fórmula de tasación:

$$TUEA = \frac{25\ \mathrm{UVT}\ *\ \mathrm{A}\ *\ \mathrm{Loc}\ *\ \mathrm{Est}\ *\ \sum(\mathrm{A.E.} + \mathrm{Cu}\ +\ \mathrm{Ce}\ +\ \mathrm{Pub})}{100}$$

Donde:

Tabla 7, Relación de factores para cálculo de la Tasa por Uso Económico de Antejardines

Factores para cálculo de la TUEA	
UVT	Unidad de Valor Tributario
A	Área del antejardín con AEEP
Loc	Factor de localización vial
Est	Estrato
A.E.	Actividad económica
Cu	Cubierta
Ce	Cerramiento
Pub	Publicidad

Nota: factores para calcular la TUEA, elaboración propia.

La fórmula está planteada para que contenga los factores que tienen la incidencia más significativa en cuanto a la afectación en el espacio público bajo las siguientes consideraciones:

Unidad de Valor Tributario (UVT): valor que es normalizado y aplicado para definir cualquier tasa, multa, sanción o similar a nivel nacional, actualizado anualmente con base en el IPC por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN). Pare el año 2021 la UVT es de 36.308 (Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN), 2020).

Área (A): este factor implica el espacio neto de la zona del antejardín que es empleado para hacer el aprovechamiento económico, no deben incluirse áreas que estén por fuera del paramento que hagan parte de la zona de circulación peatonal o andén.

Factor de Localización Vial (Loc): esta índice lo que pretende es dar el equilibrio adecuado entre las distintas zonas donde se desarrollan los comercios, ya que no es lo mismo, desde el punto de vista de afectación al territorio, hacer uso de un antejardín para aprovechamiento económico sobre una vía arteria principal o secundaria, denominada por la Guía Metodológica No. 4 como ejes comerciales de las ciudades, que sobre una vía local o peatonal. De algún modo lo que se busca con este factor es desincentivar el empleo de los antejardines sobre las vías que no son netamente comerciales.

Con Base en la tabla No. 20 de POT 2017 - 2031 de la ciudad de Manizales DTS Componente Urbano, se establece la siguiente tabla:

Tabla 8, Factores por localización vial

Red Vial	***Clasificación***	***Factor***
Arterial Urbana	Vías arterias principales Vías arterias secundarias Vías colectoras	0,50
Complementaria	Vías locales Vías peatonales Vías semipeatonales	1,00

Nota: factores determinados por efecto de la localización del predio dentro de la malla vial de la ciudad basados en la clasificación de las vías según el POT vigente en la ciudad, elaboración propia.

Estrato (Est.): Referenciando el predio de acuerdo al barrio donde se encuentra ubicado y el estrato de este, se aplica un factor de estratificación que aumenta en relación directa con el estrato ya que está asociado a la capacidad de pago y/o nivel socio económico del área donde se encuentra el local comercial

Tabla 9, Factor por estratificación del predial

Estrato	***Factor***
Estrato 1 y 2	0,30
Estrato 3 y 4	0,70
Estrato 5 y 6	1,00

Nota: factores determinados por efecto del estrato del barrio al que pertenece el predio estudiado, elaboración propia.

Actividad Económica (A.E.): es importante tener presente cuál es la actividad económica que se desarrolla en el antejardín, ya que generan efectos diferentes al territorio.

Para cada actividad se plantea un factor diferente y en caso de que se tengan 2 o más tipos de actividad económica para un comercio, se debe registrar el factor de mayor índice.

Tabla 10, Factor por actividad económica

Actividad Económica	***Factor***
Venta y comercialización de bienes y servicios	0,25
Venta y consumo de alimentos	0,35
Venta y consumo de licor	1,00

Nota: factores determinados de acuerdo a la actividad económica que se desarrolla en el local comercial, elaboración propia.

Cubierta (Cu): Si un comercio tiene una cubierta, este elemento deberá tenerse en cuenta para el cálculo de la Tasa por Uso Económico de Antejardines, estableciendo un factor basado en la siguiente tabla:

Tabla 9, Factor por tipo de cubierta

Tipo de Cubierta	***Factor***
Sin cubierta	0,00
Cubierta retráctil o móvil	0,05
Cubierta fija Área con ocupación mayor o igual al 40% con AEEP	0,20

Nota: factores determinados según el tipo de cubierta empleada por el local comercial con AEEP, elaboración propia.

Cerramiento (Ce): el cerramiento de los espacio de antejardín es sin lugar a dudas la mayor afectación que se le hace al espacio público ya que interrumpe abruptamente y

corta la sección que debería conservar el perfil vial, este factor está ligado al tipo de materiales empleados para realizarlo. Los cerramientos de los comercios generalmente van ligados a la presencia de mobiliario puesto que el cerramiento permanente permite estas mismas condiciones en el mobiliario. En la tabla No. 12 se relacionan los factores por cerramiento y que afectan la tasación:

Tabla 10, Factor por tipo de cerramiento

Tipo de Cerramiento	***Factor***
Sin cerramiento	0,00
Cerramiento con cerca viva	0,30
Vidrio y estructura metálica h >= 40 cm	0,70
Muros h>= 40 cm (frontal o lateralmente)	1,50

Nota: factores determinados según el tipo de cerramiento usado por el local comercial con AEEP, elaboración propia.

Publicidad (Pu): La publicidad si bien es necesaria para un comercio, debe presentarse de manera adecuada y en las justas proporciones. Este factor busca hacer el ajuste de modo tal que la publicidad en este espacio público no genere saturación y contaminación visual, solo se tiene en cuenta si la publicidad está directamente ubicada sobre el cerramiento; el aviso o tablero que identifica el local comercial no será tenida en cuenta como publicidad y por lo tanto genera un como factor cero (0). Los factores por este concepto son:

Tabla 11 Factor por publicidad

Publicidad	***Factor***
Sin Publicidad sobre cerramiento	0,00
Con publicidad sobre cerramiento	0,50

Nota: factores determinados por la publicidad existe, elaboración propia.

10.4 Aplicación de la TUEA para zonas de estudios

Determinada la fórmula con la cual se hará la tasación del valor del aprovechamiento económico del espacio público en los antejardines en la ciudad, se aplicó en cada uno de los establecimientos objeto de las zonas de estudio, valores que se encuentran resumidos en la ficha No. 3, Cálculo de la Tasa por Uso Económico de Antejardines –TUEA-.

10.4.1 TUEA - Zona de estudio Av. 12 de Octubre (sector Chipre)

Tabla 12, Cálculo de TUEA, Zona de estudio Av. 12 de Octubre

FICHA 3 CÁLCULO DE LA TASA POR USO ECONÓMICO DE ANTEJARDINES -TUEA-				FECHA:	27/02/2021			ESTRATO:	4	
				ZONA:	AV. 12 DE OCTUBRE, CHIPRE			TIPO DE VIA:	ARTERIA SECUNDARIA	
No.	Dirección	Área (m^2)	Loc Localización vial	Est Estrato	A.E. Actividad Econ.	Cu Cubierta	Ce Cerramiento	Pu Publicidad	TUEA Valor Total ($ / Mes)	TUEA Valor mes * m^2 ($ / Mes / m^2)
1	Av. 12 Octubre No. 9C-07	43,0	0,50	0,70	0,35	0,20	0,70	0,50	239.065	5.560
2	Av. 12 Octubre No. 9C-21	26,7	0,50	0,70	0,25	0,20	0,70	-	97.548	3.653
3	Av. 12 Octubre No. 9C-51	53,4	0,50	0,70	0,35	-	-	-	59.377	1.112
4	Av. 12 Octubre No. 10-15	63,8	0,50	0,70	1,00	0,20	0,70	-	385.110	6.036
5	Av. 12 Octubre No. 10-33	35,8	0,50	0,70	0,35	-	-	-	39.807	1.112
6	Calle 7 No. 11-31	75,0	0,50	0,70	0,35	0,20	0,70	-	297.839	3.971
7	Calle 7 No. 11-51	24,8	0,50	0,70	0,35	0,20	0,70	-	98.485	3.971
8	Calle 7 No. 11-61	39,6	0,50	0,70	0,35	0,20	1,50	0,50	320.808	8.101
9	Calle 7 No. 11-73	58,0	0,50	0,70	1,00	0,20	1,50	0,50	589.642	10.166
10	Calle 7 No. 11-77	17,0	0,50	0,70	0,35	0,20	1,50	-	110.717	6.513
11	Calle 7 No. 11-85	31,8	0,50	0,70	1,00	0,20	0,70	0,50	242.465	7.625
12	Calle 7 No. 11-93	103,2	0,50	0,70	0,35	0,20	-	-	180.324	1.747
13	Calle 7 No. 12-09	86,5	0,50	0,70	1,00	0,20	0,70	-	522.132	6.036
14	Av. 12 Octubre No. 7-19	40,0	0,50	0,70	0,35	0,20	-	-	69.893	1.747
15	Calle 7 No. 12-49	38,4	0,50	0,70	0,35	0,20	1,50	0,50	311.087	8.101
16	Calle 7 No. 12-63	11,5	0,50	0,70	0,35	0,20	0,70	-	45.669	3.971
17	Calle 7 No. 12-69	39,3	0,50	0,70	0,35	0,20	0,70	0,50	218.495	5.560
18	Calle 7 No. 12-85	104,6	0,50	0,70	1,00	0,20	0,70	-	631.387	6.036
	SUMATORIA	**892,4**							**4.459.850**	**91.020**

Nota: cálculo de la TUEA con base en los factores asignados a cada local comercial por AEEP, elaboración propia.

10.4.2 TUEA- Zona de estudio Av. Santander (sector El Cable)

Tabla 13, Cálculo de TUEA, Zona de estudio Av. Santander

FICHA 3 CÁLCULO DE LA TASA POR USO ECONÓMICO DE ANTEJARDINES -TUEA-				FECHA:	6/03/2021		ESTRATO:		6	
				ZONA:	AV. SANTANDER, EL CABLE		TIPO DE VIA:		ARTERIA PRINCIPAL	
No.	Dirección	Área (m^2)	Loc Localización vial	Est Estrato	A.E. Actividad Econ.	Cu Cubierta	Ce Cerramiento	Pu Publicidad	TUEA Valor Total ($ / Mes)	TUEA Valor mes * m^2 ($ / Mes / m^2)
1	Cra. 23 No. 63-61	55,3	0,50	1,00	0,25	-	-	-	62.745	1.135
2	Cra. 23 No. 63-55	117,0	0,50	1,00	1,00	0,20	0,70	0,50	1.274.411	10.892
3	Cra. 23 No. 63-41	76,0	0,50	1,00	0,25	0,20	-	-	155.217	2.042
4	Cra. 23 No. 62-79	41,8	0,50	1,00	0,35	0,20	0,70		237.137	5.673
5	Cra. 23 No. 61-20	52,0	0,50	1,00	0,35	0,20	0,70	0,50	413.004	7.942
6	Cra. 23 - Cll. 63 esq.	203,4	0,50	1,00	1,00	0,20	-	-	1.107.757	5.446
7	Cra. 23 No. 63-48	11,2	0,50	1,00	0,35	0,20	-	-	27.957	2.496
8	Cra. 23 No. 63-90	40,4	0,50	1,00	1,00	0,20	-	-	220.026	5.446
9	Cra. 23 No. 63-106	4,8	0,50	1,00	0,35	0,20	-	0,50	22.874	4.765
10	Cra. 23 No. 63-126	52,6	0,50	1,00	0,35	0,20	0,70	0,50	417.769	7.942
11	Cra 23B No. 64-06	30,3	0,50	1,00	0,35	0,20	-	-	75.634	2.496
12	Cra 23B No. 64-36	36,0	0,50	1,00	1,00	0,20	0,70	0,50	392.126	10.892
13	Cra 23B No. 64-100	62,6	0,50	1,00	1,00	0,20	0,70	0,50	681.864	10.892
	SUMATORIA	**783,4**							**5.088.521**	**78.062**

Nota: cálculo de la TUEA con base en los factores asignados a cada local comercial por AEEP, elaboración propia.

Las tablas No. 12 y No. 13 muestran los valores resultantes de aplicar la fórmula propuesta – TUEA-, en los comercios censados en cada una de las dos zonas de estudio. Para ambos sectores es claro que el valor a cobrar es menor cuando el local comercial ofrece solo bienes y servicios, no posee cubierta ni cerramiento y desde luego ninguna publicidad, tal como se puede evidenciar en la tabla 13 donde para el Local No. 1 en sector del Cable solo pagaría $1.135 m^2/mes, mientras que el Local No. 5 pagaría $7.942 m^2/mes por tener cerramiento y publicidad, es decir en la medida en que se agregan factores que afectan el espacio público la tasación se hace más alta y cobra su mayor valor cuando hay publicidad y el cerramiento con muros está presente. Importante recalcar que cuando el comercio está destinado a la venta y consumo de licor eleva el costo por compensación para el AEEP.

El factor que desliga los valores finales de un mismo local comercial pero ubicado en una zona de estudio o en la otra, es el factor de estratificación, ya que se genera un mayor valor para un comercio ubicado en la Avenida Santander frente a un valor menor por el mismo comercio ubicado en la Avenida 12 de Octubre, como se observa al comparar el Local No. 11 ubicado en la Avenida 12 de Octubre que pagaría $7.625 m^2/mes y el Local No. 2 ubicado en la Avenida Santander que pagaría $10.8292 m^2/mes; ambos locales tiene iguales factores de localización, actividad económica (venta de licor), poseen cubierta, cerramiento en vidrio y publicidad.

10.5 Aplicación de fórmulas para tasar el valor por AEEP en otras ciudades

Fundamentados en la información recopilada sobre las diferentes maneras de tasar el valor del Aprovechamiento Económico del Espacio Público en otras ciudades del país, se

aplican las siguientes fórmulas relacionadas en la tabla No. 14, para unos casos específicos de las muestras tomadas en las zonas de estudio, que permitan compararse de acuerdo a las diferentes actividades económicas. Es necesario anotar que no se hace la comparación con las fórmulas de la Alcaldía Distrital de Bogotá D.C. y de la Alcaldía de Medellín, ya que estas aplican parámetros muy puntuales los cuales no se pueden emplear con la información disponible.

Tabla 14, Fórmulas de tasación por AEEP en distintas ciudades y/o entidades

ENTIDAD	FÓRMULA	VARIALES
MONOGRAFIA	TAUE = (25 UVT * A * Loc * Est * ∑(A.E. + Cu + Ce + Pub))/100	Área, UVT, localización vial, estrato, actividad económica, cubierta, cerramiento, publicidad
PEREIRA	VAE = UVEP * (CE + CI) * TO * M2	UVEP (1,7% SMDLV), localización, uso del suelo, actividad económica, costos de impacto, TO (tiempo), área
IBAGUE	RTMM = (SMMLV / 15) * AAE * ET	SMMLV, área, ET (% según estrato)
MANIZALES Proyecto de Acuerdo 111/2018	C = B x A	B (% según ámbito normativo* SMMLV), área
CARTAGENA	VM = 15% SMMLV * A	SMMLV, área
MINAMBIENTE	8,0% SMDLV * A	SMDLV, área

Nota: se muestra en la tabla No. 14 de manera resumida la formulación propuesta por las distintas entidades para tasar el AEEP, elaboración propia.

Los valores obtenidos para el caso de locales en la Avenida 12 de Octubre, una vez aplicadas las fórmulas, como se observa en la Tabla No. 15, indican que la tasación en la ciudad de Pereira y en el presente estudio de monografía dan como resultado valores cambiantes en función de las distintas variables parametrizadas, aun en casos de comercios similares, permitiendo un valor de cobro más ecuánime y conforme a las particularidades que se puedan presentar. Lo contrario ocurre en los modelos aplicados por el municipio de

Manizales (Acuerdo 111 de 2018), Cartagena y Minambiente los cuales arrojan siempre el mismo costo, lo que demuestra que no hay diferenciación de los comercios ni tampoco de los territorios que estos ocupan. El anterior análisis es completamente valido observando los resultados consignados en la tabla No. 16 para el caso de locales ubicados en la Avenida Santander (Sector El Cable).

Tabla 15, Comparativo de valor por m^2, Zona de estudio Av. 12 de Octubre

APLICACIÓN DE FÓRMULAS				
DATOS BÁSICOS DE LA ZONA DE ESTUDIO				
ZONA DE ESTUDIO			AV. 12 DE OCTUBRE, CHIPRE	
ESTRATO:			4	
TIPO DE VIA:			ARTERIA SECUNDARIA	
AMBITO NORMATIVO (POT 2017)			2,4	
DATOS DEL INMUEBLE A COMPARAR				
No. Muestra (estudio)	2	16	8	9
Dirección	Av. 12 Octubre No. 9C-21	Calle 7 No. 12-63	Calle 7 No. 11-61	Calle 7 No. 11-73
Cubierta	Fija	Fija	Fija	Fija
Cerramiento	Vidrieras y/o rejas	Vidrieras y/o rejas	Muro	Muro
Publicidad Lateral	No	No	Si	Si
Área (m^2)	26,7	11,5	39,6	58,0
VALOR MENSUAL POR M2 ($)				
ENTIDAD	ACTIVIDAD COMERCIAL			
	Venta de Bienes y Servicios	Venta y Consumo de Alimentos (sin publicidad)	Venta y Consumo de Alimentos (con publicidad)	Venta y Consumo de Licor
MONOGRAFIA	3.653	3.971	8.101	10.166
PEREIRA	7.722	9.267	8.495	9.267
IBAGUE	45.426	45.426	45.426	45.426
MANIZALES Proy. Ac. 111/2018	68.139	68.139	68.139	68.139
CARTAGENA	136.279	136.279	136.279	136.279
MINAMBIENTE	72.682	72.682	72.682	72.682

Nota: en la tabla No. 15 se aplica la TUEA para distintos casos de locales comerciales en el sector de Chipre, con actividades económicas y características de ocupación del espacio público diferentes, evidenciando los cambios y similitudes entre las distintas tasaciones, elaboración propia.

Tabla 16, Comparativo de valor por m^2, Zona de estudio Av. Santander

APLICACIÓN DE FÓRMULAS				
DATOS BÁSICOS DE LA ZONA DE ESTUDIO				
ZONA DE ESTUDIO			AV. SANTANDER, EL CABLE	
ESTRATO:			6	
TIPO DE VIA:			ARTERIA PRINCIPAL	
AMBITO NORMATIVO (POT 2017)			2,4	
DATOS DEL INMUEBLE A COMPARAR				
No. Muestra (estudio)	3	4	10	13
Dirección	Cra. 23 No. 63-41	Cra. 23 No. 62-79	Cra. 23 No. 63-126	Cra 23B No. 64-100
Cubierta	Fija	Fija	Fija	Fija
Cerramiento	No	Vidrieras y/o rejas	Vidrieras y/o rejas	Vidrieras y/o rejas
Publicidad Lateral	No	No	Si	Si
Área (M2)	76,0	41,8	52,6	62,6
VALOR MENSUAL POR M2 ($)				
ENTIDAD	ACTIVIDAD COMERCIAL			
	Venta de Bienes y Servicios	Venta y Consumo de Alimentos (sin publicidad)	Venta y Consumo de Alimentos (con publicidad)	Venta y Consumo de Licor
MONOGRAFIA	2.042	5.673	7.942	10.892
PEREIRA	11.584	12.356	12.356	13.128
IBAGUE	60.568	60.568	60.568	60.568
MANIZALES Proy. Ac. 111/2018	68.139	68.139	68.139	68.139
CARTAGENA	136.279	136.279	136.279	136.279
MINAMBIENTE	72.682	72.682	72.682	72.682

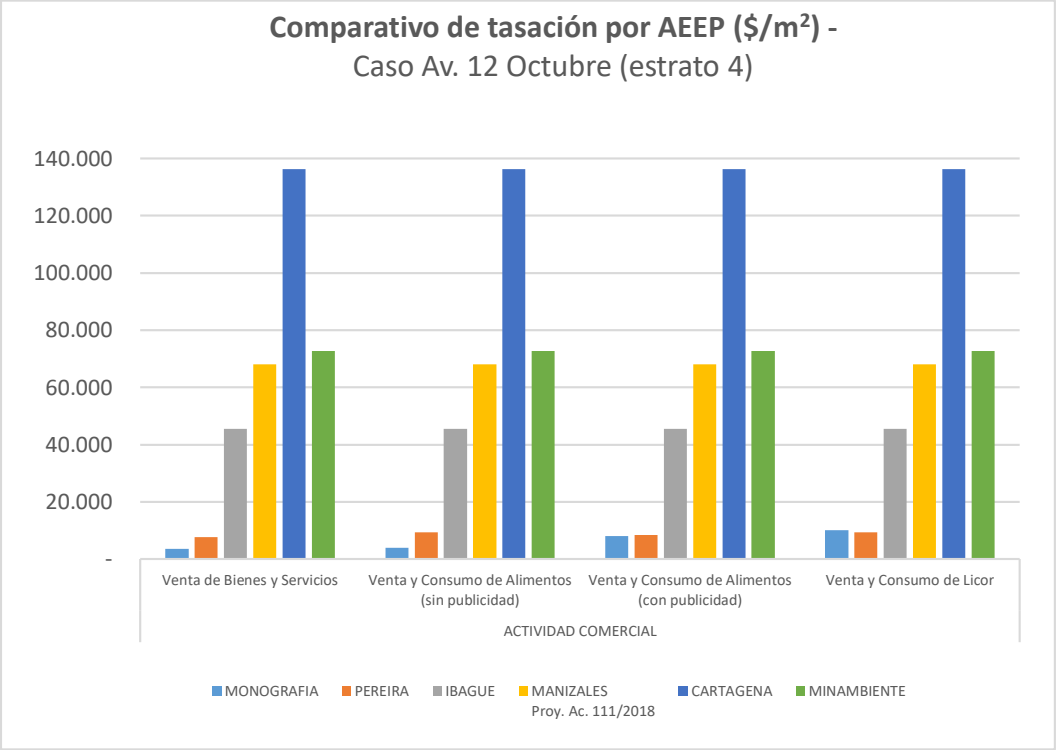
Nota: en la tabla No. 16 se aplica la TUEA para distintos casos de locales comerciales en el sector de El Cable, con actividades económicas y características de ocupación del espacio público diferentes, evidenciando los cambios y similitudes entre las distintas tasaciones, elaboración propia

10.5.1 Comparación de valores en zonas de estudio similares

Haciendo un análisis de los resultados vistos en las tablas No. 15 y 16, se evidencia claramente como las multivariables, que se aplican para la presente monografía y en el caso de la ciudad de Pereira, tasan con valores diversos, aún con actividades económicas similares. Las demás entidades tasan de igual manera dentro de sus territorios, todos los

comercios, sin hacer diferenciación, solamente Ibagué arroja un resultado diferente por tener en cuenta el factor de estratificación.

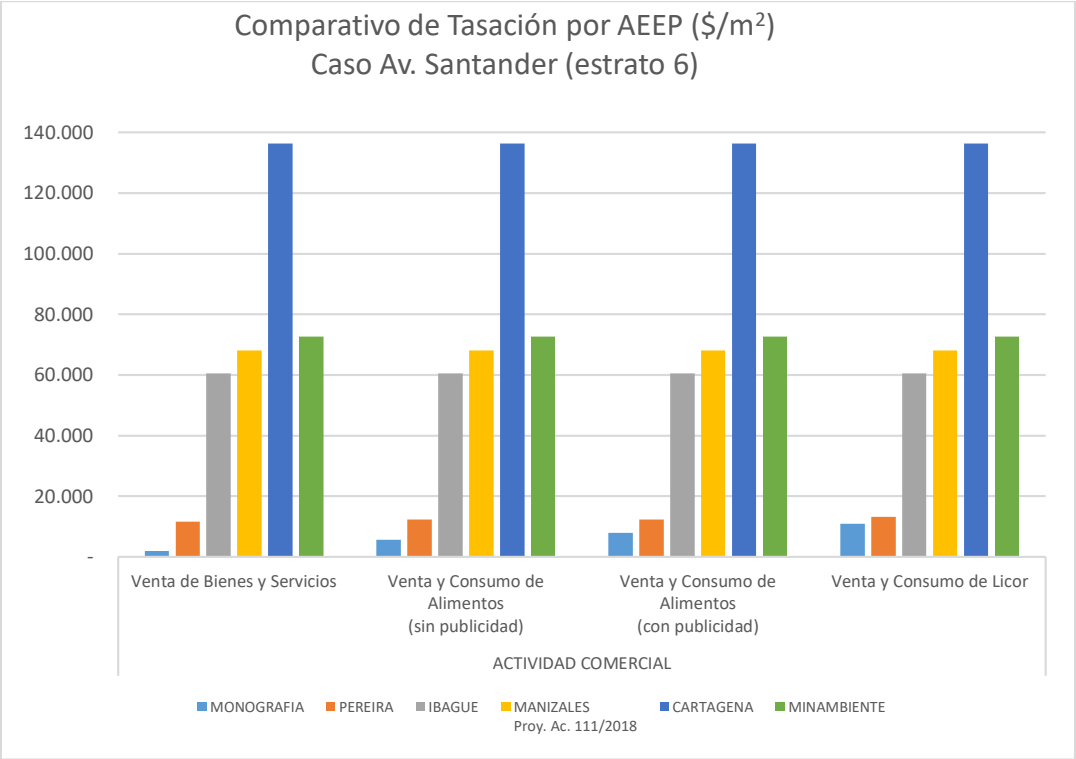
Gráfica 1 Comparación de valores de tasa por AEEP, caso Av. 12 de Octubre



Nota: en la gráfica No. 1 se puede observar la variación de la tasación basados en la aplicación de las fórmulas encontradas, para una vía secundaria en estrato 4 como los locales de la Avenida 12 de Octubre, elaboración propia.

En las gráficas No. 1 y No. 2 (a continuación) se ve con claridad lo expuesto en el párrafo anterior, el acuerdo 111 de 2018 del Concejo de Manizales, Cartagena y Minambiente cobran siempre mismo valor por metro cuadrado, Ibagué demuestra leve diferenciación de la tasa a causa del estrato y Pereira y el presente trabajo de monografía van de la mano en cuanto al crecimiento que va tomando la tasación en virtud de las mayores afectaciones y las características particulares del área con AEEP.

Gráfica 2 Comparación de valores de tasa por AEEP, caso Av. Santander



Nota: en la gráfica No. 2 se puede observar la variación de la tasación basados en la aplicación de las fórmulas encontradas, para una vía principal en estrato 6 como los locales de la Avenida Santander (sector El Cable), elaboración propia.

10.6 Evaluación de la aplicabilidad de la tasa (TUEA)

10.6.1 Cargas tributarias de los comercios en Manizales

Un predio en sí mismo lleva implícita diversas cargas impositivas que son obligatorias y entre ellas básicamente podemos contar el Impuesto Predial Unificado y según las circunstancias también le aplique derrame por valorización. Pero el local, el espacio físico como tal, donde se desarrolla una actividad comercial, arrastra diversos

tributos que van en proporción directa al tamaño de su negocio, es decir a las ventas mismas producto de su operación, puntualmente se hablaría de cargas y beneficios que van ligados y son directamente proporcionales.

Dentro de ese grupo de cargas asociadas a la parte locativa y al negocio, para la ciudad de Manizales, encontramos los servicios públicos, el Impuesto al Valor Agregado (IVA), Industria y Comercio (ICA), Impuesto Complementario de Avisos y Tableros, Sobretasa Bomberil; con excepción del primero, los demás están directamente ligados a los ingresos operacionales de la actividad económica y se cuantifican en proporción a las ventas.

En el supuesto caso de tener dos locales comerciales con las mismas características físicas en cuanto al aprovechamiento económico del espacio público se refiere (ubicación, estrato, área, cubierta, cerramiento) y aun teniendo la misma actividad económica; no van a generar o facturar los mismos valores por lo que sus impuestos también deber ser diferentes y por consiguiente no es posible comparar el peso que tiene la tasa a aplicar, en referencia a estas tributos por la disparidad que los cobija.

10.6.2 Canon de arrendamiento

Un parámetro que si es universal a los locales comerciales y que aun con las diferencias que cada uno de ellos pueda presentar en cuanto a acabados o el área útil o la iluminación natural o la ventilación o la disponibilidad parqueaderos, entre otros; pero que de algún modo si conserva una misma tendencia y patrón de referencia, es el valor comercial del canon de arrendamiento de esos locales dentro de zonas homogéneas geoeconómicamente hablando.

10.6.2.1 Consulta de valores por concepto de canon de arrendamiento

Para determinar valores de canon de arrendamiento promedio en las zonas de estudio, se busca la información recurriendo a los datos disponibles en el mercado a través de las inmobiliarias en sus páginas web.

Adicionalmente se consiguen datos con el mismo objetivo a través de una encuesta denominada "Consulta a Expertos Avaluadores", teniendo como base la resolución No. 620 de 2008 del 23 de septiembre de 2008, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, que en su artículo 9 "Consulta a expertos avaluadores o encuestas", permite este mecanismo como apoyo al proceso valuatorio (Intituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, 2008), por lo que se enviaron encuestas a reconocidos profesionales avaluadores de la ciudad.

Esta información se consigna en los siguientes cuadros, para cada zona de estudio:

Tabla 17, Cálculo del valor promedio de canon de arrendamiento Chipre

VALORACIÓN DEL COSTO DE ARRENDAMIENTO POR METRO CUADRADO (Sector, Av. 12 de Octubre, ChipRe)							
No.	Dirección y/o Sector	Área (m^2)	Antejardín (Terraza)	Arrendamiento		Fuente de información	Observaciones
			SI	Vlr. Total ($)	Vlr. Unit. ($ / m^2)		
1	Chipre vía de la iglesia	160,0	✓	6.000.000	37.500	ABR Inmobiliaria	https://administrabienesraices.com/local-arrendamientos-chipre-manizales/335022#!
2	Encuesta No. 1	1,0	✓	35.000	35.000	Avaluador	
3	Encuesta No. 2	1,0	✓	40.000	40.000	Avaluador	
4	Encuesta No. 3	1,0	✓	34.000	34.000	Avaluador	
5	Encuesta No. 4	1,0	✓	30.000	30.000	Avaluador	
				PROMEDIO	35.300		

Nota: tabla elaborada con información sustraída de la encuesta a expertos avaluadores y de información extractada del portal web de ABR Inmobiliaria, elaboración propia.

En la Tabla 17 se puede observar la información encontrada para la zona de estudio del sector de Chipre, aunque realmente la oferta de locales en esta área no era significativa, siendo más relevante la información hallada a través de las encuestas. Caso contrario ocurrió con la información disponible para hacer la valoración del canon de arrendamiento del sector del Cable en la Avenida Santander como se registró en la tabla No. 18, en esta zona si se encontró un mayor número de locales ofertados para arrendamiento, datos que fueron congruentes con la información allegada por los expertos avaluadores consultados.

Tabla 18, Cálculo del valor promedio de canon de arrendamiento El Cable

VALORACIÓN DEL COSTO DE ARRENDAMIENTO POR METRO CUADRADO (AV. SANTANDER, EL CABLE)							
No.	Dirección y/o Sector	Área (m^2)	Antejardín (Terraza)	Arrendamiento		Fuente de información	Observaciones
			SI	Vlr. Total ($)	Vlr. Unit. ($ / m^2)		
1	Av. Santander con calle 47	45,0	✓	2.000.000	44.444	ABR Inmobiliaria	https://administrabienesraices.com/local-arrendamientos-avenida-santander-manizales/3219725#!
2	Av. Santander Cll. 52, Edif. Murano	49,0	✓	1.900.000	38.776	ABR Inmobiliaria	https://administrabienesraices.com/local-arrendamientos-avenida-santander-manizales/2592230
3	Av. Santander Edif. Atalaya	70,0	✓	3.000.000	42.857	ABR Inmobiliaria	https://administrabienesraices.com/local-arrendamientos-avenida-santander-manizales/1984899
4	Av. Santander Batallón	20,0	✓	1.100.000	55.000	ABR Inmobiliaria	https://administrabienesraices.com/local-arrendamientos-avenida-santander-manizales/1964667
5	Av. Santander Batallón	35,0	✓	1.500.000	42.857	ABR Inmobiliaria	https://administrabienesraices.com/local-arrendamientos-avenida-santander-manizales/1637445#!
6	Av. Santander, El Cable, Parque Medico	90,0	✓	6.000.000	66.667	ABR Inmobiliaria	https://administrabienesraices.com/local-arrendamientos-avenida-santander-manizales/1637445#!
8	Mall de Conavi	290,0	✓	18.000.000	62.069	ABR Inmobiliaria	https://administrabienesraices.com/local-arrendamientos-el-cable-manizales/1171031
8	Av. Santander, El Cable, Parque Medico	91,2	✓	5.523.340	60.563	Inmobiliaria Lucia Prada	https://inmobiliarialuciaprada.com.co/local-alquiler-el-cable-manizales/510572
9	Encuesta No. 1	1,0	✓	48.000	48.000	Avaluador	
10	Encuesta No. 2	1,0	✓	50.000	50.000	Avaluador	
11	Encuesta No. 3	1,0	✓	50.000	50.000	Avaluador	
12	Encuesta No. 4	1,0	✓	52.000	52.000	Avaluador	
				PROMEDIO	51.103		

Nota: tabla elaborada con información sustraída de la encuesta a expertos avaluadores y de información extractada del portal web de ABR Inmobiliaria y de la Inmobiliaria Lucia Prada, elaboración propia

10.6.3 Evaluación de la tasa (TUEA) vs. Canon de arrendamiento

Determinada la fórmula para la tasación por el aprovechamiento económico del espacio público en los antejardines y teniendo como base los valores promedio hallados de los cánones de arrendamiento para las zonas de estudio, la cual fue resumida en las tablas No. 17 y 18, se establece un comparativo para determinar el peso de la tasación de un metro cuadrado (1 m^2) de local comercial con AEEP, frente al valor de un metro cuadrado (1 m^2) de canon de arrendamiento mensual.

Tabla 19, Análisis comparativo TUEA vs. Canon de arrendamiento (Chipre)

CASO AV. 12 de OCTUBRE - CHIPRE										
ANÁLISIS COMPARATIVO PARA LA TUEA VS. CANON DE ARRENDAMIENTO PROMEDIO POR m^2									Canon Arrendamiento ($ * m^2 / Mes)	
									$ 35.300	
No.	Actividad Económica	Característica (Variables) del Local Comercial					Área (m^2)	TUEA	Incremento entre A.E.	TUEA / Canon
		Cu	Ce			Pu		$ / Mes		
			C. Viva	Vidrio	Muro					
BS-1	Venta de Bienes y Servicios						1,0	$ 794		2,25%
BS-2		✓	✓				1,0	$ 2.383	3,00	6,75%
BS-3		✓		✓			1,0	$ 3.653	4,60	**10,35%**
BS-4		✓			✓	✓	1,0	$ 7.784	9,80	22,05%
A-1	Venta y Consumo de Alimentos						1,0	$ 1.112		3,15%
A-2		✓	✓				1,0	$ 2.700	2,43	7,65%
A-3		✓		✓			1,0	$ 3.971	3,57	**11,25%**
A-4		✓			✓	✓	1,0	$ 8.101	7,29	22,95%
L-1	Venta y Consumo de Licor						1,0	$ 3.177		9,00%
L-2		✓	✓				1,0	$ 4.765	1,50	13,50%
L-3		✓		✓			1,0	$ 6.036	1,90	**17,10%**
L-4		✓			✓	✓	1,0	$ 10.166	3,20	28,80%

Nota: tabla comparativa del peso porcentual de la TUEA dentro del canon de arrendamiento con información extractada de las tablas No. 12 y 17 del presente documento. En cerrados en recuadro negro se encuentran los locales con condiciones estándar o prevalecientes en las zonas de estudio (cubierta, cerramiento en vidrio y sin publicidad), elaboración propia.

Haciendo la comparación planteada buscando inferir sobre el peso de la TUEA con respecto al costo del arrendamiento, se observó de acuerdo a la información entregada en las tablas No. 19 y la No. 20 que se presenta a continuación , y teniendo como base o prototipo en primer lugar la actividad económica de Venta y de Bienes y Servicios como renglón con menor grado de afectación para con el espacio público y en segundo lugar un local comercial con características promedio en la ciudad, al menos para las dos zonas de estudio, las cuales son cerramiento en vidrio, cubierta y sin publicidad; se logra ver que la

TUEA representa 10,35% del canon para el caso de Chipre y un 10.21% del canon para el caso de El Cable.

Estos porcentajes son base comparativa de las otras dos actividades económicas, teniendo la Venta y Consumo de Alimentos un ligero aumento llegando al 11,25% (Chipre) y 11,10% (El Cable) y por lógica alcanzando la Venta y Consumo de Licores una TUEA que representa un 17,10% y un 16,87 % del canon de arrendamiento para los sectores de Chipre y El Cable respectivamente.

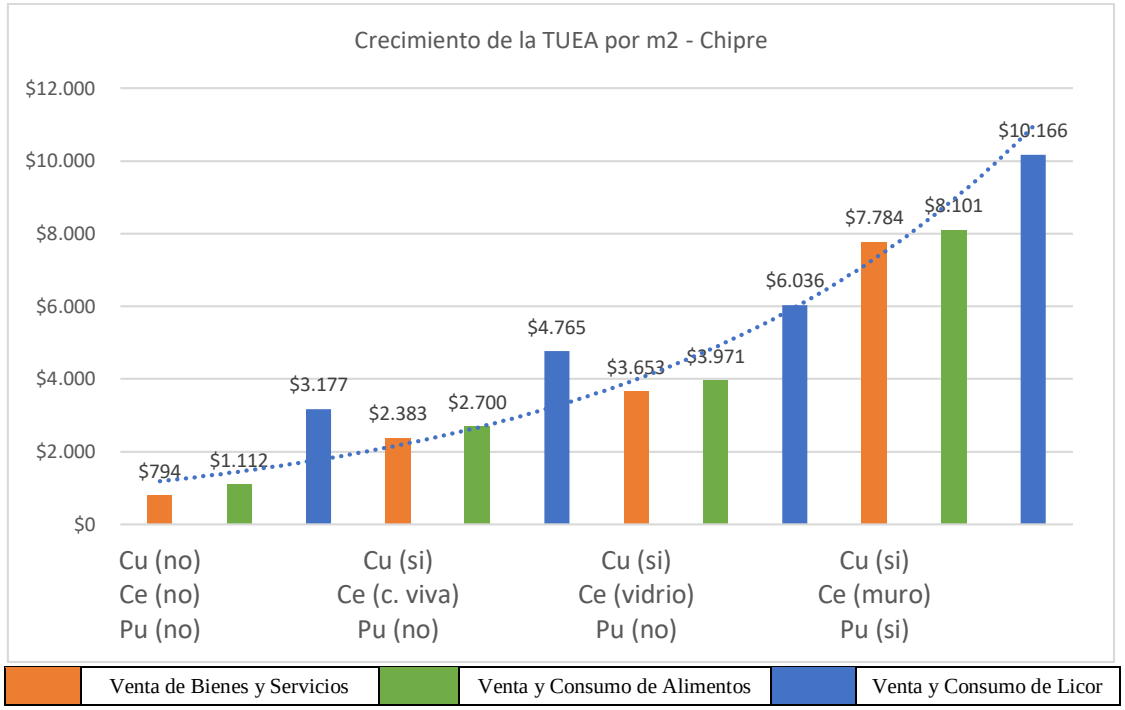
Tabla 20, Análisis comparativo TUEA vs. Canon de arrendamiento (El Cable)

CASO AV. SANTANDER - EL CABLE										
ANÁLISIS COMPARATIVO PARA LA TUEA VS. CANON DE ARRENDAMIENTO PROMEDIO POR m^2									Canon Arrendamiento ($ * m^2 / Mes)	
									$ 51.103	
No.	Actividad Económica	Característica (Variables) del Local Comercial					Área (m^2)	TUEA	Incremento entre A.E.	TUEA / Canon
		Cu	Ce			Pu		$ / Mes		%
			C. Viva	Vidrio	Muro					
BS-1	Venta de Bienes y Servicios						1,0	$ 1.135		2,22%
BS-2		✓	✓				1,0	$ 3.404	3,00	6,66%
BS-3		✓		✓			1,0	$ 5.219	4,60	**10,21%**
BS-4		✓			✓	✓	1,0	$ 11.119	9,80	21,76%
A-1	Venta y Consumo de Alimentos						1,0	$ 1.588		3,11%
A-2		✓	✓				1,0	$ 3.858	2,43	7,55%
A-3		✓		✓			1,0	$ 5.673	3,57	**11,10%**
A-4		✓			✓	✓	1,0	$ 11.573	7,29	22,65%
L-1	Venta y Consumo de Licor						1,0	$ 4.539		8,88%
L-2		✓	✓				1,0	$ 6.808	1,50	13,32%
L-3		✓		✓			1,0	$ 8.623	1,90	**16,87%**
L-4		✓			✓	✓	1,0	$ 14.523	3,20	28,42%

Nota: tabla comparativa del peso porcentual de la TUEA dentro del canon de arrendamiento con información extractada de las tablas No. 13 y 18 del presente documento. En cerrados en recuadro negro se encuentran los locales con condiciones estándar o prevalecientes en las zonas de estudio (cubierta, cerramiento en vidrio y sin publicidad), elaboración propia.

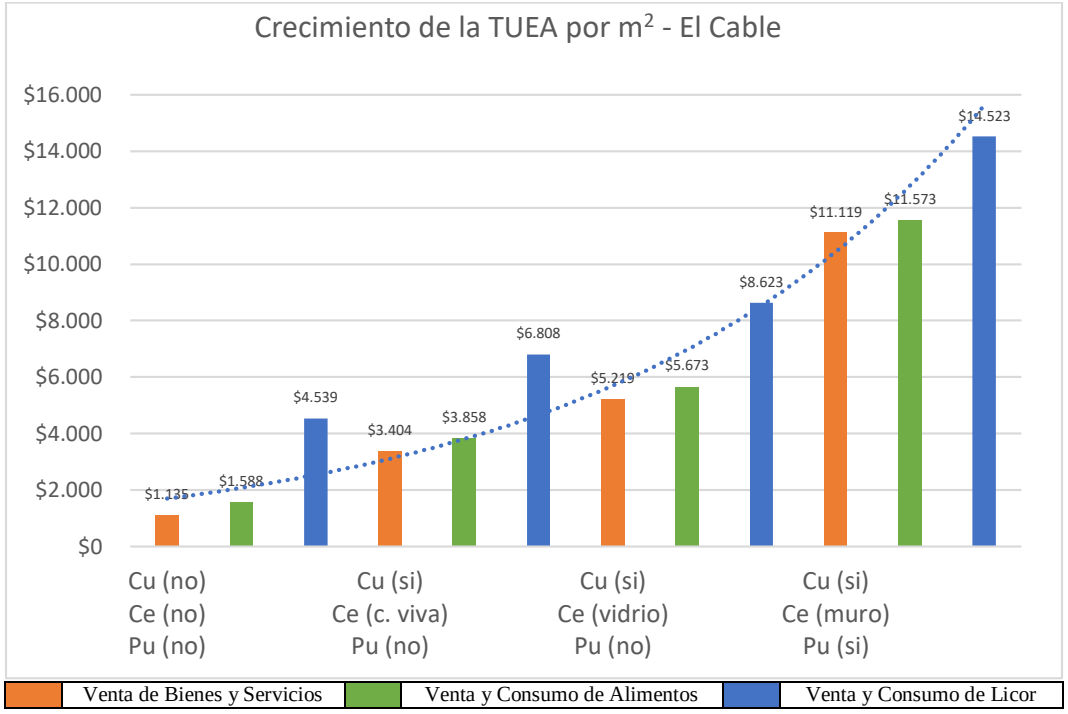
Graficando la información resultante de las tablas anteriores, se puede observar claramente en las gráficas No. 3 y No.4, el peso que van teniendo en la tasa propuesta, las afectaciones al espacio público por el aprovechamiento económico en los antejardines, evidenciando un crecimiento exponencial cuando esas condiciones se hacen más invasivas o cuando la actividad económica va asociada a la venta y consumo de licor.

Gráfica 3, Crecimiento del valor por m2 mensual, según características del local, caso Av. 12 de Octubre



Nota: Grafico de la información de la tabla No. 19, elaboración propia.

Gráfica 4, Crecimiento del valor por m2 mensual, según características del local, caso Av. Santander



Nota: Grafico de la información de la tabla No. 20, elaboración propia.

Por último se analiza la concordancia entre estas tasas con base en las tablas de los tributos e impuestos que se aplican para la ciudad de Manizales y establecidas en el Acuerdo No. 704 del 29 de diciembre de 2008 (Concejo de Manizales, 2008). La Tabla No. 21 refiere que el incremento de tarifa por concepto de impuesto de Industrias y Comercio de una local dedicado a venta y consumo de licor es 2.28 veces al de un comercio dedicado a venta y/o consumo de bines, servicios y/o alimentos. Algo similar se observa en la Tabla No. 22 donde está indicado un incremento de 1,88 veces de tarifa de Impuesto Predial Unificado de un predio residencial versus el predio especial destinado entre otros a la venta y consumo de licor. Para el caso de estudio, se calcula de las tablas No. 19 y 20 que los locales con venta de licor tasan 1,65 veces más que un local destinado a venta de bienes y

servicios, lo que a la postre da claras muestras de tener una fórmula que tasa de manera balanceada y en concordancia con lo que se aplica en la ciudad por cobros de algún modo similares.

Tabla 21, Tasas por Impuesto de Industria y Comercio, Municipio de Manizales

IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO (ICA)			
SECTOR	RESUMEN DESCRIPCION DE ACTIVIDADES	TARIFA POR MIL	
COMERCIO	Alimentos, café, textiles, calzado, prendas de vestir, vehículos, accesorios y conexos, Materiales de construcción, artículos de ferretería, textos, revistas, productos, Farmacéuticos y medicinales	3,5	2,28 veces Tributo de un comercio de Venta de Licor con referencia a un comercio de Bines y Servicos y/o Venta y Consumo de Alimentos
	Bebidas alcohólicas y productos de tabaco	8,0	

Nota: tabla basada en información de tributos para impuesto de Industria y Comercio –ICA-, en el Municipio de Manizales, extractada del Acuerdo 704/2008, elaboración propia.

Tabla 22, Tasas por Impuesto Predial Unificado, Municipio de Manizales

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO			
DESTINACION		TARIFA POR MIL	
RESIDENCIAL	Estratos I y II	5,0	
	Estrato III	5,5	
	Estrato IV	6,0	
	Estrato V	8,0	
	Estrato VI	8,5	1,88 veces Tributo de un predio con destinacion especial (venta licor) con referencia a predio estrato 6
	392.5 - 625 SMMLV	9,6	
	Mayor a 625 SMMLV	10,5	
NO RESIDENCIAL	Menor a 154 SMMLV	8,2	
	154 - 500 SMMLV	10,4	
	Mayor a 500 SMMLV	12,5	
ESPECIAL		16,0	

* Es predio residencial el destinado exclusivamente a vivienda

** Predio Especial, es todo aquel destinado total o parcialmente a una o varias de las siguientes actividades: Financiera, Juegos de Suerte y Azar, Discotecas, Bares, Grilles, Lenocinio, Cafés, Cantinas y/o Billares, Prenderías o casas de empeño).

Nota: tabla basada en información de tributos para impuesto de Predial Unificado en el Municipio de Manizales, extractada del Acuerdo 704/2008, elaboración propia.

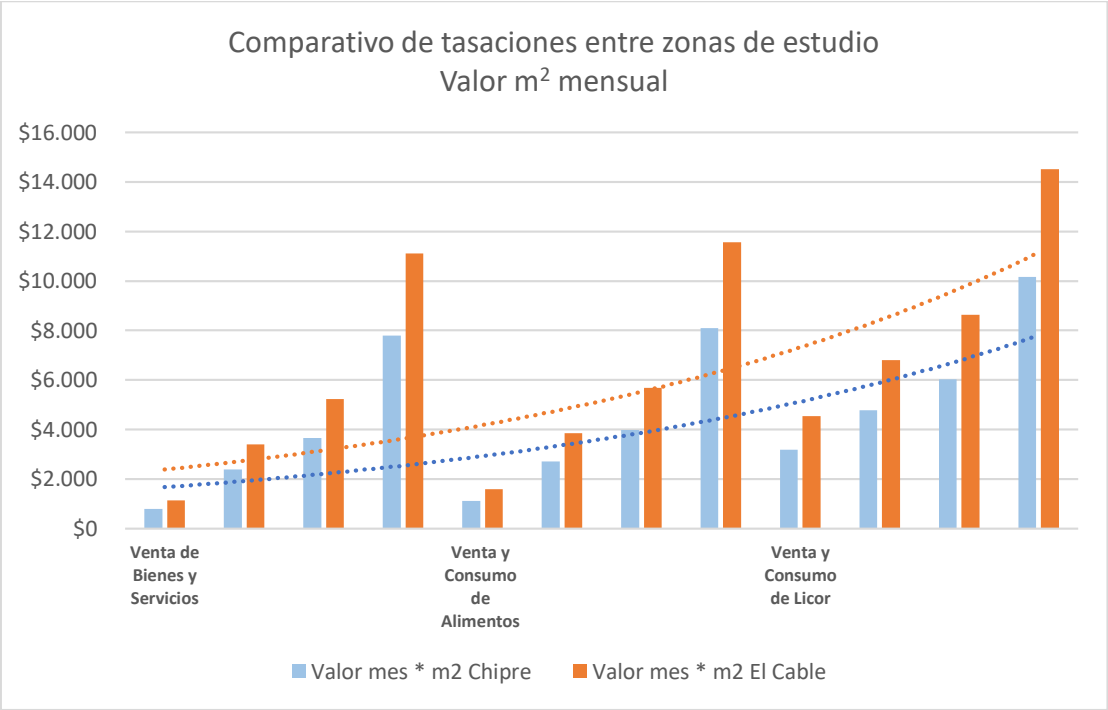
11. CONCLUSIONES

- El aprovechamiento económico del espacio público es susceptible de ser cobrado a través de una tasa, ya que es una contraprestación por la extensión que se hace de los locales comerciales y del cual se obtiene un mayor usufructo, buscando de esta manera equilibrar las cargas y los beneficios de quienes hacen la explotación, en pro del mejoramiento del espacio público circundante.
- Es de gran valor poder hacer uso del espacio público de los antejardines como un medio que propicia el desarrollo de la economía de una ciudad y también permite fortalecer los encuentros de sus habitantes, pero dichos espacios deben ser armónicos para generar territorios más estéticos y ordenados que den un verdadero plus a la actividad comercial sobre los ejes comerciales de la ciudad.
- Los gobiernos deberían buscar la manera de concientizar a sus habitantes sobre las bondades de contar con espacio público de mejor calidad, sin desconocer las vocaciones en cuanto a uso de suelo que tiene cada territorio y en especial sus ejes estructurantes, con el fin de hallar puntos de encuentro que hagan viable el desarrollo comercial como motor no solo de la económica, sino también como potencializadores del turismo, que siempre tendrá más atracción por territorios explotados de manera ordena y segura.
- Existe la posibilidad de incluir otros parámetros, que de manera conjunta con el gremio de los comerciantes, puedan generar iniciativas más limpias en cuanto a la ocupación de los antejardines y que conlleven de algún modo a alcanzar una tasa más baja, por ejemplo por el uso de ornamentación natural. También pueden existir factores ligados a

la generación de empleos directos o al uso de productos originarios de la región o al uso de energías limpias, entre otros.

- El valor de la tasa hallada por medio del instrumento propuesto por la monografía versus los valores de las tasas aplicadas en los demás municipios o entidades, salvo la del municipio de Pereira, demuestra mayor equidad por la valoración y ponderación que da a las distintas variables que hacen de cada comercio algo particular y que además tiene en cuenta la inserción de cada local dentro del territorio y la ciudad dando concordancia a los efectos del AEEP, como se ven en la gráfica No. 5 donde se aprecia comparativamente el crecimiento de la tasa visto desde tanto desde la actividad económica, como de las particularidades del local y la estratificación del mismo.

Gráfica 5, Comparación de la TUEA entre zonas de estudios



Nota: elaboración propia

12. BIBLIOGRAFÍA

Alcaldia de Manizales. (2 de Agosto de 2017). PLan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Manizales 2017-2031. Manizales, Colombia.

Alcaldia de Manizales. (11 de Abril de 2018). Proyecto de Acuerdo 111 de 2018. *Por el cual se reglamenta la compensación por el aprovechamiento económico del espacio público en el Municipio de Manizales y se dictan otras disposiciones*. Manizales, Colombia.

Alcaldia de Medellín. (30 de Diciembre de 2015). Decreto 2148 de 2015. *Por medio del cual, se reglamenta el aprovechamiento económico del espacio público, se fijan las retribuciones por su utilización, se crea la Comisión Intersectorial Asesora del espacio Público y el Comité Técnico* . Medellín, Colombia.

Alcaldia de Pereira. (21 de Noviembre de 2019). Proyecto de Acuerdo No. 34 de 2019. *Por medio del cual se establece el instrumento de uso y aprovechamiento económico de los elementos constitutivos espacio público del municipio de Pereira y se dictan otras disposiciones*. Pereira.

Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. (11 de Octubre de 2013). Decreto No. 456 de 2013. *Por el cual se adopta el Marco Regulatorio del Aprovechamiento Económico del Espacio Público en el Distrito Capital de Bogotá*. Bogotá D.C., Colombia.

Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. (26 de Septiembre de 2018). Decreto No. 552 de 2018. *Por medio del cual se establece el Marco Regulatorio del Aprovechamiento Económico del Espacio Público en el Distrito Capital de Bogotá y se dictan otras diposiciones*. Bogotá D.C., Colombia.

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias. (27 de Febrero de 2015). Decreto 0356 de 2015. *Por medio del cual se reglamenta el aprovechamiento económico del espacio público en su modalidad de uso compatible, y algunos espacios públicos en el Centro Histórico de Cartagena de Indias, de conformidad con el Acuerdo 010 de 2014*. Cartagena de Indias, Colombia.

Alcaldía Municipal de Ibagué. (17 de mayo de 2017). Decreto 1000-0378 de 2017. *Por medio del cual se establece la reglamentación del aprovechamiento económico del espacio púbico en la ciudad de Ibagué*. Ibagué, Colombia.

Borja, J., & Zaida, M. (16 de Octubre de 2014). *Researchgate.net.* Obtenido de https://www.researchgate.net/publication/31731154

Concejo de Manizales. (27 de Diciembre de 2008). Acuerdo 704 de 2008 . *Por el cual se codifican las disposiciones que rigen los tributos municipales, y se dictan otras disposiciones*. Manizales, Colombia.

Concejo de Neiva. (11 de Abril de 2013). Acuerdo 006 de 2013. *Por del cual se faculta al alcalde municipal para reglamentar la ocupación temporal y aprovechamiento económico delos elementos constitutivos del espacio público del municipio de Neiva, se otorga(n) una(s) autorización(es), se crea el Fondo de Aprovechami*. Neiva, Colombia.

Congreso de Colombia. (11 de Enero de 1989). Ley 9 de 1989. *Por la cual se dictan normas sobre Planes de Desarrollo Municipal, Compra - Venta y Expropiación de Bienes y se dictan otras disposiciones*. Bogotá D.C.: Diario Oficial 38650.

Congreso de Colombia. (27 de Diciembre de 2006). Ley 1111 de 2006. *por la cual se modifica el estatuto tributario de los impuestos administrados por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales*. Bogotá D.C., Colombia.

Congreso de Colombia. (25 de Mayo de 2019). Ley 1955 de 2019. *Por el cual se expide Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 Pacto por Colombia, pacto por la equidad*. Bogotá D.C., Colombia.

Consejo Nacional de Política Económica y Social, República de Colombia, Departamento Nacional de Planeación. (31 de Enero de 2012). Documento Conpes 3718. *Política Nacional de Espacio Público*. Bogotá D.C.

Corte Constitucional. (1 de Dicimbre de 1994). Sentencia No. C-545/94. *Sentencia No. C-545/94*. Bogotá D.C., Bogotá D.C., Colombia: Corte Constitucional.

Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN). (11 de Diciembre de 2020). Resolución No. 000111. *Por la cual se fija el valor de la Unidad de Valor Tributario – UVT aplicable para el año 2021*. Bogotá D.C. , Colombia.

Intituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC. (23 de Septiembre de 2008). Resolución 620 de 2008. *Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la ley*. Bogotá D.C., Colombia.

López, L., Pineda, A., & Villa, M. (2010). Propuesta de gestión urbana para el sistema de espacios públicos barriales en la comuna de El Poblado, Medellín. *Revista Soluciones de Postgrado EIA*, 191-207.

Manizales Cómo Vamos. (2019). *Informe de Calidad de Vida Manizales 2019.* Manizales: Editorial La Patria.

Martinez, C. (2012). *Estadistica y Muestreo.* Bogotá D.C.: Ecoe Editores.

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, República de Colombia. (1 de Diciembre de 2005). Serie Espacio Público, Guía Metodológica 4. *Mecanismos de*

sostenibilidad y financiación del espacio público. Bogotá D.C., Colombia: Nuevas Ediciones Ltda.

Presidencia de la República de Colombia. (30 de Marzo de 1989). Decreto 624 de 1989. *Por el cual se expide el Estatuto Tributario de los Impuestos Administrados por la Dirección General de Impuestos Nacionales*. Bogotá D.C., Colombia.

Presidencia de la República de Colombia. (4 de Agosto de 1998). Decreto 1504 de 1998. *Por el cual se reglamenta el manejo del espacio público en los planes de ordenamiento territorial*. Bogotá D.C., Colombia: Diario Oficial 43357.

Real Acádemia Española. (1 de Octubre de 2020). *Diccionario de Lengua Española*. Obtenido de https://dle.rae.es

República de Colombia. (13 de Junio de 1991). Constitución Política de Colombia. Bogotá D.C.

Secretaria Distrital de Desarrollo, Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. (30 de Noviembre de 2017). Resolución 0788 de 2017. *Por la cual se adopta el protocolo institucional para el aprovechamiento económico del espacio público modalidad de corto plazo en la actividad de mercado temporal*. Bogotá D.C., Colombia.

13. ANEXOS.