

Datos básicos

01 - Datos básicos del proyecto

Nombre

Adquisición de un lote para ejecutar proyectos de inversión en los sectores de educación superior, vivienda y deportes del municipio de Yarumal Antioquia

Tipología

A - PIIP - Bienes y Servicios

Código BPIN

20250000027280

Sector

Educación

Es Proyecto Tipo: No

Fecha creación: 23/06/2025 06:29:23

Identificador: 1493068

Formulador Ciudadano: Yasmir Andrea Perez Gaviria

Formulador Oficial : Yasmir Andrea Perez Gaviria

Contribución a la política pública

01 - Contribución al Plan Nacional de Desarrollo

Plan

(2022-2026) Colombia Potencia Mundial de la Vida

Programa

2202 - Calidad y fomento de la educación superior

Transformación	Pilar	Catalizador	Componente
2. Seguridad humana y justicia social	02. Superación de privaciones como fundamento de la dignidad humana y condiciones básicas para el bienestar	03. Educación de calidad para reducir la desigualdad	k. Educación superior como un derecho

02 - Plan de Desarrollo Departamental o Sectorial

Plan de Desarrollo Departamental o Sectorial

Firme por Antioquia 2024-2027

Estrategia del Plan de Desarrollo Departamental o Sectorial

Línea Estratégica: 1. Cohesión desde lo social
Componente: Componente 2.3. Educación y cultura con pertinencia y calidad

Programa del Plan Desarrollo Departamental o Sectorial

Programa: Programa 2.3.1. Tránsitos armónicos y trayectorias educativas continuas y completas

03 - Plan de Desarrollo Distrital o Municipal

Plan de Desarrollo Distrital o Municipal

Yarumal, nos une 2024-2027

Estrategia del Plan de Desarrollo Distrital o Municipal

Línea Estratégica 3: Un mejor vivero con tranquilidad social y seguridad
Sector: 22 EDUCACION

Programa del Plan desarrollo Distrital o Municipal

2202 Calidad y fomento de la educación superior

04 - Instrumentos de planeación de grupos étnicos

Tipo de entidad

Instrumentos de planeación de grupos étnicos

Identificación y descripción del problema

Problema central

Inexistencia de terrenos institucionales con condiciones apropiadas para implementar proyectos de inversión pública en el municipio.

Descripción de la situación existente con respecto al problema

La adquisición de un lote de terreno se plantea como una necesidad prioritaria para la ejecución de proyectos de inversión pública en el municipio, considerando que el municipio no dispone de terrenos propios que reúnan las condiciones físicas, técnicas y de área necesarias para el desarrollo de iniciativas estratégicas orientadas al crecimiento y bienestar de la población.

Esta limitación representa un obstáculo significativo en la gestión de proyectos, ya que la disponibilidad de suelo es un requisito fundamental para la elaboración de estudios, diseños y demás componentes técnicos que conforman la estructuración y posterior viabilización de las inversiones públicas. Sin un terreno definido, no es posible avanzar en la planeación ni cumplir con los lineamientos exigidos por los entes financiadores o evaluadores de los proyectos.

Magnitud actual del problema – indicadores de referencia

El acuerdo municipal 002 de 2023, por medio del cual se adoptó el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) del municipio de Yarumal, definió lineamientos para orientar las acciones de planificación, gestión e intervención territorial en el municipio de Yarumal, contemplando en su estructura normativa, la diferenciación del suelo en categorías de suelo urbano, de expansión urbana y rural y definiendo además tratamientos diferenciales dentro de estos, orientando los procesos de consolidación, renovación y desarrollo a partir de sus características físicas, ambientales y sociales, para ello este instrumento definió en su artículo 23. Suelo de expansión urbana de la cabecera municipal, la zona sur-occidental del casco urbano municipal como el suelo de expansión urbana, y dentro de esta zona definió 3 polígonos específicos denominados de la siguiente forma: Sector José María Córdova, Sector Fátima, Sector de Mediaguas.

01 - Causas que generan el problema

Causas directas	Causas indirectas
1. los terrenos propios no cumplen con las condiciones físicas, técnicas o de área requeridas.	1.1 No se ha definido una estrategia de gestión del suelo orientada a garantizar espacios para proyectos estratégicos.

02 - Efectos generados por el problema

Efectos directos	Efectos indirectos
1. Imposibilidad de avanzar en la estructuración técnica de proyectos de inversión pública.	1.1 Restricciones para cumplir con lineamientos exigidos por entidades evaluadoras y financiadoras.
	1.2 Demora en la ejecución de programas destinados al desarrollo social y económico local.

Identificación y análisis de participantes

01 - Identificación de los participantes

Participante	Contribución o Gestión
<p>Actor: Municipal</p> <p>Entidad: YARUMAL - ANTIOQUIA</p> <p>Posición: Cooperante</p> <p>Intereses o Expectativas: Promover el desarrollo mediante proyectos de inversión pública.</p>	Líder del proceso; formulación de proyectos; gestión técnica, jurídica y presupuestal.
<p>Actor: Otro</p> <p>Entidad: Concejo Municipal</p> <p>Posición: Cooperante</p> <p>Intereses o Expectativas: Velar por el uso adecuado de recursos públicos y la legalidad de los procesos.</p>	Aprobación de recursos; apoyo normativo y político; seguimiento y control.
<p>Actor: Otro</p> <p>Entidad: comunidad</p> <p>Posición: Beneficiario</p> <p>Intereses o Expectativas: Acceder a servicios, infraestructura y oportunidades de desarrollo.</p>	Participación ciudadana; veeduría social; aportes en la priorización de necesidades.
<p>Actor: Otro</p> <p>Entidad: UNIVERSIDADES</p> <p>Posición: Cooperante</p> <p>Intereses o Expectativas: Vinculación a proyectos de desarrollo; extensión y aplicación del conocimiento.</p>	Asesoría técnica; estudios; acompañamiento en diagnóstico, diseño y evaluación.
<p>Actor: Otro</p> <p>Entidad: Entidades crediticias</p> <p>Posición: Cooperante</p> <p>Intereses o Expectativas: Financiar proyectos viables con retorno social o económico.</p>	Otorgamiento de créditos; evaluación financiera; condiciones de financiamiento.
<p>Actor: Departamental</p> <p>Entidad: Antioquia</p> <p>Posición: Cooperante</p> <p>Intereses o Expectativas: Apoyar proyectos estratégicos de los municipios en su jurisdicción.</p>	Cofinanciación; asistencia técnica; inclusión en planes regionales de desarrollo.

<p>Actor: Nacional</p> <p>Entidad: Ministerio De Vivienda, Ciudad Y Territorio - Gestión General</p> <p>Posición: Cooperante</p> <p>Intereses o Expectativas: Mejorar condiciones habitacionales y urbanísticas.</p>	<p>Asesoría técnica; financiación o cofinanciación de vivienda e infraestructura urbana.</p>
<p>Actor: Nacional</p> <p>Entidad: Ministerio Educación Nacional - Gestión General</p> <p>Posición: Cooperante</p> <p>Intereses o Expectativas: Ampliar cobertura y calidad educativa a través de infraestructura adecuada.</p>	<p>Cofinanciación y aprobación de proyectos educativos si corresponde.</p>
<p>Actor: Otro</p> <p>Entidad: Propietarios de predios</p> <p>Posición: Beneficiario</p> <p>Intereses o Expectativas: Comercializar sus terrenos de forma favorable.</p>	<p>Disponibilidad y negociación para la venta o cesión del predio; cumplimiento normativo.</p>

02 - Análisis de los participantes

En el marco del proceso para adquirir un terreno con fines de inversión pública, se ha previsto una articulación activa entre diversos actores clave. El municipio, como entidad promotora, ha iniciado espacios de coordinación con el Concejo Municipal, orientados a la revisión técnica y jurídica del proceso, así como a la eventual aprobación de recursos y autorizaciones administrativas.

Paralelamente, se contempla la vinculación directa de la comunidad mediante mecanismos de participación ciudadana, con el fin de identificar prioridades y garantizar la legitimidad social del proyecto. Las universidades serán aliadas estratégicas para el desarrollo de estudios técnicos, diagnósticos y diseños, mediante convenios de cooperación académica. En cuanto a las entidades crediticias, se han proyectado gestiones para explorar alternativas de financiamiento, estableciendo condiciones y requisitos para posibles créditos.

La Gobernación será convocada para coordinar esfuerzos institucionales y gestionar apoyo técnico y financiero, alineando el proyecto con los planes de desarrollo departamental. Con los ministerios de Educación y Vivienda se promoverá una articulación orientada a la estructuración de iniciativas sectoriales, según la vocación del terreno adquirido. Finalmente, ya se han iniciado contactos con propietarios de predios identificados como viables, a fin de conocer disponibilidad, condiciones de negociación y características técnicas del suelo, promoviendo procesos de adquisición en el marco legal vigente.

Población afectada y objetivo

01 - Población afectada por el problema

Tipo de población

Personas

Número

30.000

Fuente de la información

proyección de número de estudiantes, beneficiarios de los proyectos de educación superior, beneficiarios de proyectos de vivienda y proyectos de proyectos deportivos.

Localización

Ubicación general	Localización específica/Otro tipo de entidad étnica
Región: Andina Departamento: Antioquia Municipio: Yarumal Tipo de Agrupación: Agrupación:	Población urbana y rural.

02 - Población objetivo de la intervención

Tipo de población

Personas

Número

30.000

Fuente de la información

proyección de número de estudiantes, beneficiarios de los proyectos de educación superior, beneficiarios de proyectos de vivienda y proyectos de proyectos deportivos.

Localización

Ubicación general	Localización específica/Otro tipo de entidad étnica	Nombre del consejo comunitario
Región: Andina Departamento: Antioquia Municipio: Yarumal Tipo de Agrupación: Agrupación:	Población urbana y rural.	

Objetivos específicos

01 - Objetivo general e indicadores de seguimiento

Problema central

Inexistencia de terrenos institucionales con condiciones apropiadas para implementar proyectos de inversión pública en el municipio.

Objetivo general – Propósito

Disponibilidad de un terreno institucional con condiciones adecuadas para implementar proyectos de inversión pública en el municipio.

Indicadores para medir el objetivo general

Indicador objetivo	Descripción	Fuente de verificación
adquisición de predios	<p>Medido a través de: Héctareas</p> <p>Meta: 4,4</p> <p>Tipo de fuente: Documento oficial</p>	Escritura publica a Nombre del municipio

02 - Relaciones entre las causas y objetivos

Causa relacionada	Objetivos específicos
<p>Causa directa 1</p> <p>los terrenos propios no cumplen con las condiciones físicas, técnicas o de área requeridas.</p>	Identificación y adquisición de predios técnicamente viables para uso institucional.
<p>Causa indirecta 1.1</p> <p>No se ha definido una estrategia de gestión del suelo orientada a garantizar espacios para proyectos estratégicos.</p>	Diseño e implementación de una estrategia municipal para la gestión anticipada del suelo.

Alternativas de la solución

01 - Alternativas de la solución

Nombre de la alternativa	Se evaluará con esta herramienta	Estado
Adquisición de un predio en zona de expansión urbana, que cumpla requisitos técnicos y financieros y permita la Formulación efectiva de proyectos de inversión pública.	Si	Completo

Evaluaciones a realizar

Rentabilidad:	Si
Costo - Eficiencia y Costo mínimo:	Si
Evaluación multicriterio:	No



Alternativa 1. Adquisición de un predio en zona de expansión urbana, que cumpla requisitos técnicos y financieros y permita la Formulación efectiva de proyectos de inversión pública.

Estudio de necesidades

01 - Bien o servicio

Bien o servicio

Terreno institucional adquirido

Medido a través de

Unidad

Descripción

Adquisición de Predio con características técnicas, físicas y legales adecuadas para uso público estratégico

Descripción de la Demanda

Proyectos de educación superior, proyectos de vivienda y proyectos deportivos.

Descripción de la Oferta

Predio con características técnicas, físicas y legales adecuadas para la ejecución de proyectos de inversión pública contempladas en el plan de desarrollo municipal.

Año	Oferta	Demanda	Déficit
2024	0,00	1,00	-1,00
2025	1,00	1,00	0,00

Alternativa: Adquisición de un predio en zona de expansión urbana, que cumpla requisitos técnicos y financieros y permita la Formulación efectiva de proyectos de inversión pública.

Análisis técnico de la alternativa

01 - Análisis técnico de la alternativa

Análisis técnico de la alternativa

Considerando los aspectos técnicos del sector Fátima, donde se encuentran lotes que no presentan retiros tan amplios que limiten el área efectiva utilizable, topografías de pendiente moderada, sin procesos geológicos activos o evidencias de zonas inestables y usos de suelo que permiten el desarrollo de proyectos Educación, vivienda, ciudad y territorio y Deporte y Recreación. Además de ser una zona que cuenta con vías en buen estado, con algunos tramos que requieren intervenciones, pero por lo general que presentan condiciones óptimas de transitabilidad.

Se evidenció que el sector que contaba con las mejores condiciones técnicas, administrativas y jurídicas era el Sector Fátima y de forma particular en este sector, el lote con matrícula inmobiliaria 037-7539 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Municipio de Yarumal, Cédula Catastral N° 058870100001100010025000000000, Ficha Predial 25107082, ubicado en el barrio el Parral, Calle 22A número 24 – 160, es el que presentaba las mejores condiciones para ser adquirido para el desarrollo de los proyectos municipales.

Alternativa: Adquisición de un predio en zona de expansión urbana, que cumpla requisitos técnicos y financieros y permita la Formulación efectiva de proyectos de inversión pública.

Localización de la alternativa

01 - Localización de la alternativa

Ubicación general	Ubicación específica
<p>Región: Andina</p> <p>Departamento: Antioquia</p> <p>Municipio: Yarumal</p> <p>Tipo de Agrupación:</p> <p>Agrupación:</p> <p>Latitud:</p> <p>Longitud:</p>	<p>Población urbana y rural.</p>

02 - Factores analizados

Aspectos administrativos y políticos,
 Cercanía a la población objetivo,
 Cercanía de fuentes de abastecimiento,
 Comunicaciones,
 Costo y disponibilidad de terrenos,
 Disponibilidad de servicios públicos domiciliarios (Agua, energía y otros),
 Disponibilidad y costo de mano de obra,
 Estructura impositiva y legal,
 Factores ambientales,
 Medios y costos de transporte,
 Orden público,
 Topografía

Alternativa: Adquisición de un predio en zona de expansión urbana, que cumpla requisitos técnicos y financieros y permita la Formulación efectiva de proyectos de inversión pública.

Cadena de valor de la alternativa

Costo total de la alternativa: \$ 2.333.817.000,00

1 - Objetivo específico 1 **Costo:** \$ 2.333.817.000,00

Identificación y adquisición de predios técnicamente viables para uso institucional.

Producto	Actividad y/o Entregable
1.1 Servicio de fomento para la regionalización en la educación superior (Producto principal del proyecto) Complemento: compra de lote para proyectos de educación superior Medido a través de: Número de instituciones Cantidad: 1,0000 Costo: \$ 2.333.817.000,00 Etapas: Inversión Localización: Número de Personas: 30000 Acumulativo o no: Acumulativo Población Beneficiaria: 30000	1.1.1 Adquisición del lote Costo: \$ 2.288.000.000,00 Etapas: Inversión 1.1.2 tramites de legalización Costo: \$ 45.817.000,00 Etapas: Inversión

Alternativa: Adquisición de un predio en zona de expansión urbana, que cumpla requisitos técnicos y financieros y permita la Formulación efectiva de proyectos de inversión pública.

Actividad 1.1.1 Adquisición del lote

Periodo	Terrenos
0	\$2.288.000.000,00
Total	\$2.288.000.000,00

Periodo	Total
0	\$2.288.000.000,00
Total	

Actividad 1.1.2 tramites de legalización

Periodo	Servicios inmobiliarios
0	\$45.817.000,00
Total	\$45.817.000,00

Periodo	Total
0	\$45.817.000,00
Total	

Alternativa: Adquisición de un predio en zona de expansión urbana, que cumpla requisitos técnicos y financieros y permita la Formulación efectiva de proyectos de inversión pública.

Análisis de riesgos alternativa

01 - Análisis de riesgo

	Tipo de riesgo	Descripción del riesgo	Probabilidad e impacto	Efectos	Medidas de mitigación
1-Propósito (Objetivo general)	Administrativos	Dificultades para llegar a acuerdos con los propietarios del predio	Probabilidad: 3. Moderado Impacto: 4. Mayor	Demora en la adquisición del terreno; retraso en el inicio del proyecto.	Identificar terrenos alternativos; contar con acompañamiento legal para facilitar la negociación.
2-Componente (Productos)	Administrativos	Retrasos en los trámites administrativos de compra y registro	Probabilidad: 3. Moderado Impacto: 4. Mayor	Atraso en la incorporación del predio al inventario municipal; postergación de fases del proyecto.	Establecer cronograma con responsables; realizar seguimiento continuo del proceso.
3-Actividad y/o Entregable	Financieros	Actividad/Entregable: Adquisición del lote Riesgo: No disponibilidad oportuna de recursos financieros para la compra del predio	Probabilidad: 3. Moderado Impacto: 4. Mayor	Imposibilidad de ejecutar la compra; suspensión o aplazamiento del proyecto.	Gestionar fuentes alternas de financiación; asegurar disponibilidad presupuestal previa.

Alternativa: Adquisición de un predio en zona de expansión urbana, que cumpla requisitos técnicos y financieros y permita la Formulación efectiva de proyectos de inversión pública.

Ingresos y beneficios alternativa

01 - Ingresos y beneficios

Ahorros para los Estudiantes, que no se tiene que desplazar a la ciudades para realizar estudios de educación superior.

Tipo: Beneficios

Medido a través de: Número

Bien producido: Otros

Razón Precio Cuenta (RPC): 0.80

Descripción Cantidad: Nuevo de estudiantes al año beneficiados.

Descripción Valor Unitario: Promedio de \$800.000 anual por alumno

Periodo	Cantidad	Valor unitario	Valor total
0	700,00	\$800.000,00	\$560.000.000,00
1	700,00	\$800.000,00	\$560.000.000,00
2	700,00	\$800.000,00	\$560.000.000,00
3	700,00	\$800.000,00	\$560.000.000,00
4	700,00	\$800.000,00	\$560.000.000,00
5	700,00	\$800.000,00	\$560.000.000,00
6	700,00	\$800.000,00	\$560.000.000,00
7	700,00	\$800.000,00	\$560.000.000,00
8	700,00	\$800.000,00	\$560.000.000,00
9	700,00	\$800.000,00	\$560.000.000,00

02 - Totales

Periodo	Total beneficios	Total
0	\$560.000.000,00	\$560.000.000,00
1	\$560.000.000,00	\$560.000.000,00
2	\$560.000.000,00	\$560.000.000,00
3	\$560.000.000,00	\$560.000.000,00
4	\$560.000.000,00	\$560.000.000,00
5	\$560.000.000,00	\$560.000.000,00
6	\$560.000.000,00	\$560.000.000,00
7	\$560.000.000,00	\$560.000.000,00
8	\$560.000.000,00	\$560.000.000,00



9	\$560.000.000,00	\$560.000.000,00
---	------------------	------------------

Alternativa 1

Flujo

01 - Flujo Económico

P	Beneficios e ingresos (+)	Créditos(+)	Costos de preinversión (-)	Costos de inversión (-)	Costos de operación (-)	Amortización (-)	Intereses de los créditos (-)	Valor de salvamento (+)	Flujo Neto
0	\$448.000.000,0	\$0,0	\$0,0	\$2.324.653.600,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$-1.876.653.600,0
1	\$448.000.000,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$448.000.000,0
2	\$448.000.000,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$448.000.000,0
3	\$448.000.000,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$448.000.000,0
4	\$448.000.000,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$448.000.000,0
5	\$448.000.000,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$448.000.000,0
6	\$448.000.000,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$448.000.000,0
7	\$448.000.000,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$448.000.000,0
8	\$448.000.000,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$448.000.000,0
9	\$448.000.000,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$0,0	\$448.000.000,0

Indicadores y decisión

01 - Evaluación económica

Indicadores de rentabilidad			Indicadores de costo-eficiencia	Indicadores de costo mínimo	
Valor Presente Neto (VPN)	Tasa Interna de Retorno (TIR)	Relación Costo Beneficio (RCB)	Costo por beneficiario	Valor presente de los costos	Costo Anual Equivalente (CAE)
Alternativa: Adquisición de un predio en zona de expansión urbana, que cumpla requisitos técnicos y financieros y permita la Formulación efectiva de proyectos de inversión pública.					
\$809.217.008,63	18,81 %	\$1,35	\$77.488,45	\$2.324.653.600,00	\$126.092.267,04

Costo por capacidad

Producto	Costo unitario (valor presente)
Servicio de fomento para la regionalización en la educación superior (Producto principal del proyecto)	\$2.324.653.600,00

03 - Decisión

Alternativa

Adquisición de un predio en zona de expansión urbana, que cumpla requisitos técnicos y financieros y permita la Formulación efectiva de proyectos de inversión pública.

04 - Alcance

El proyecto tiene como objetivo general garantizar la disponibilidad de un terreno institucional con condiciones adecuadas para implementar proyectos de inversión pública en el municipio, particularmente orientados a la regionalización de la educación superior. Como objetivo específico, se busca identificar y adquirir un predio técnicamente viable para uso institucional.

El producto principal es la compra de un lote destinado a proyectos educativos, medido por el número de instituciones que podrán proyectarse en el área adquirida. La meta es adquirir un (1) predio con una extensión aproximada de 4.4 hectáreas, lo que permitirá consolidar infraestructura para educación superior.

La intervención se localiza en el municipio, priorizando zonas con viabilidad técnica, legal y urbanística. El proyecto se articula con los planes de desarrollo local y las políticas sectoriales de educación.

Indicadores de producto

01 - Objetivo 1

1. Identificación y adquisición de predios técnicamente viables para uso institucional.

Producto

1.1. Servicio de fomento para la regionalización en la educación superior (Producto principal del proyecto)

Indicador

1.1.1 Instituciones de educación superior con acompañamiento en procesos de regionalización

Medido a través de: Número de instituciones

Meta total: 1,0000

Fórmula:

Es acumulativo: Si

Es Principal: Si

Tipo de Fuente: Documento oficial

Fuente de Verificación: Informe de gestión de la secretaria de Infraestructura Física.

Programación de indicadores

Periodo	Meta por periodo	Periodo	Meta por periodo
0	1,0000	Total:	1,0000

Regionalización

Producto: Servicio de fomento para la regionalización en la educación superior (Producto principal del proyecto)					
Región	Departamento	Municipio	Tipo de Agrupación	Agrupación	
Andina	Antioquia	Yarumal			
Periodo	Costo Total	Costo Regionalizado	Meta Total	Meta Regionalizada	Beneficiarios
0	2.333.817.000,00	2.333.817.000,00	1,0000	1,0000	30.000

Focalización

Política	Categoría	SubCategoría	Valor
----------	-----------	--------------	-------