

LOS PLANES PARCIALES Y EL VALOR DEL SUELO: INSTRUMENTO NORMATIVO Y
DE PLANIFICACIÓN PARA SU REGULACIÓN Y CONTROL.

POTENCIALIDADES Y LIMITACIONES EN LA EXPERIENCIA DE MEDELLÍN.

JULIÁN ALBERTO MONSALVE POSADA

ARQUITECTO

TRABAJO FINAL PRESENTADO COMO REQUISITO PARCIAL
PARA OPTAR AL TÍTULO DE MAGISTER EN ESTUDIOS URBANO REGIONALES

DIRECTOR

DOCTORA ANALIDA DE LA CRUZ RINCÓN

UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA

FACULTAD DE ARQUITECTURA

MAESTRÍA EN ESTUDIOS URBANO REGIONALES

MEDELLÍN

2016

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	5	
1.	La producción social del espacio, una propuesta conceptual para la interpretación del valor del suelo y su incidencia en los procesos sociales.....	12
1.1	La producción social del espacio.....	13
1.2	Actores en la producción social del espacio.	18
1.3	Sobre la naturaleza de la renta del suelo.....	23
1.3.1	El valor del suelo.	25
1.3.2	El concepto de Renta del Suelo.	27
1.3.2.1	<i>Renta Absoluta, el monopolio de la propiedad privada de la tierra.....</i>	<i>31</i>
1.3.2.2	<i>Renta diferencial tipo 1.</i>	<i>33</i>
1.3.2.3	<i>Renta diferencial tipo 2.</i>	<i>35</i>
1.4	Actores en la conformación de los valores del suelo	40
2.	Marco jurídico e institucional	43
2.1	Ley 388 de 1997	53
2.2	Plan de Ordenamiento Territorial.....	55
2.3	Los Planes Parciales	61
3.	Análisis de valores de suelo.....	66
3.1	Escenario 1.Escenario de Partida	68
3.1.1	Análisis de planes parciales, los casos de Sevilla, Corazón de Jesús y Simesa	75
3.1.1.1	<i>Plan Parcial Sevilla.....</i>	<i>78</i>
3.1.1.2	<i>Plan Parcial Corazón de Jesús.</i>	<i>81</i>
3.1.1.3	<i>Plan Parcial Simesa.</i>	<i>85</i>
3.1.2	Punto de Partida.....	90
3.1.3	Relaciones de poder.....	92
3.2	Escenario 2. Proyecciones econométricas de los valores del suelo.....	94
3.3	Escenario 3. Avalúos Residuales	100
3.3.1	Plan Parcial Sevilla.....	103
3.3.2	Plan Parcial Corazón de Jesús	107
3.3.3	Plan Parcial Simesa	111

3.3.4	Relaciones de poder en el escenario de los Avalúos Residuales	115
3.4	Escenario 4. Análisis de Isoprecios	117
3.4.1	Relaciones de poder de Actores en términos de la gestión del suelo según el escenario de Isoprecios	120
3.5	Escenario 5. La ley del mercado	121
3.5.1	Relaciones de poder en términos de gestión del suelo según el escenario de la Ley del Mercado	123
3.6	Escenario de confrontación de fuentes	125
4.	Yuxtaposición de hallazgos, una mirada a los planes parciales como parte integral de un sistema de gestión para la equidad.	128
5.	Conclusiones.....	135
5.1	La gestión público-privada en el desarrollo urbano	147
5.2	La Valorización del suelo en el marco de los Planes Parciales.....	149
5.3	Seguimiento y Control a la implementación de los Planes Parciales.....	150
Bibliografía		154

Lista de tablas

Tabla 1 Enfoque de los Planes Parciales según el POT	63
Tabla 2 Valores de referencia de los planes parciales.....	70
Tabla 3 Porcentaje de inflación año a año 1990-2015	96
Tabla 4 Proyección del valor del suelo para el plan parcial Sevilla.....	97
Tabla 5 Proyección del valor del suelo para el plan parcial Corazón de Jesús	97
Tabla 6 Proyección del valor del suelo para el plan parcial Simesa	98
Tabla 7 Avalúos residuales plan parcial Sevilla	103
Tabla 8 Avalúos residuales plan parcial Corazón de Jesús	107
Tabla 9 Avalúos residuales plan parcial Simesa	111
Tabla 10 Aprovechamientos en relación de Índices de Construcción	115
Tabla 11 Valores del suelo según plano de isoprecios.....	119
Tabla 12 Comparativo de valores de acuerdo a los escenarios aplicados	125

Lista de figuras

Figura 1 El Ciclo del Capital.....	13
Figura 2 Relación de poderes, incidencia en la conformación del valor del suelo	19
Figura 3 Renta Absoluta	32
Figura 4 Renta Diferencial Tipo 1	34
Figura 5 Renta Diferencial Tipo 2	36
Figura 6 Relación de poderes, incidencia en la conformación del valor del suelo según la Teoría de la Renta	41
Figura 7 Territorio en estado de Informalidad	52
Figura 8 Áreas de Intervención Estratégica	58
Figura 9 Línea de tiempo de planes parciales adoptados vs valor de referencia.....	71
Figura 10 Localización Planes Parciales.....	72
Figura 11 Valores de Referencia en los Planes Parciales de acuerdo al Tratamiento Urbanístico	74
Figura 12 Planes Parciales analizados	76
Figura 13 Resumen de valores de suelo según Sistema de Reparto	91
Figura 14 Relación de poderes, incidencia en la conformación del valor del suelo según Escenario 1	93
Figura 15 Resumen de valores de suelo según Proyecciones Econométricas.....	99
Figura 16 Comparativo de valores del suelo según el método residual	114
Figura 17 <i>Relación de poderes, incidencia en la conformación del valor del suelo según escenario 3...</i>	116
Figura 18 Comparativo de valores del suelo según metodología de isoprecios.....	119
Figura 19 <i>Relación de poderes, incidencia en la conformación del valor del suelo según escenario 4..</i>	120
Figura 20 Comparativo de valores del suelo según la ley del mercado	122
Figura 21 <i>Relación de poderes, incidencia en la conformación del valor del suelo según escenario 5..</i>	124
Figura 22 Comparativo de valores de acuerdo a los escenarios aplicados.....	126
Figura 23 Mayores valores de acuerdo a los escenarios planteados	129
Figura 24 Análisis de incidencia de actores de acuerdo a sus relaciones de poder.....	132
Figura 25 Escalas de planificación.....	138
Figura 26 Interrelaciones de instrumentos de planificación, gestión y financiación	144

INTRODUCCIÓN

La arquitectura nace como solución a las necesidades básicas del ser humano; principios como el del habitar y la vida en sociedad, fueron los que evidenciaron la necesidad de la labor del arquitecto; esta labor ha estado en una evolución continua, dotándole de un gran sentido estético, tecnológico y en algunos casos está relacionada con el concepto de exclusividad, en donde el acceso a la calidad de vida toma un valor económico representativo.

La arquitectura en función de la producción de ciudad en los entornos urbanos va reduciéndose a un enfoque netamente económico a propósito de unas dinámicas capitalistas y neoliberales que actúan como hilos conductores en el desarrollo territorial contemporáneo; los nuevos edificios son el resultado de un ajuste de áreas y ejercicios de prefactibilidad financiera en donde conceptos tan importantes en la arquitectura, como el hábito y el ritual, incluso la sociedad, no juegan un papel protagónico.

La agrupación en masa de edificios en procura de nuevos espacios en los cuales el ejercicio del capital tenga lugar, exige una disponibilidad constante de suelo para alojar estos nuevos desarrollos, lo que es contrario al carácter de bien no renovable que tiene el suelo; el mercado presiona por dicha disponibilidad, generando grandes desigualdades o desequilibrios sociales derivados de los valores impuestos al suelo con miras a hacerlo un bien canjeable.

El nuevo ejercicio de la arquitectura y por ende de la planificación urbana exige una concepción multidimensional y sobre todo multidisciplinar, en donde se conjuguen todos aquellos saberes desarrollados y estructurados en función de la ciudad y de su desarrollo sostenible en un marco de equidad.

Este estudio, parte entonces de entender las ciudades como un fenómeno de producción social del espacio es decir, entender que la ciudad supone ser el resultado de la acción de la comunidad sobre un territorio específico, con sus construcciones de redes sociales tanto culturales como productivas; de manera paralela se entiende como el producto de ciertas dinámicas económicas en las cuales la producción del espacio edificado es simplemente un nicho más del mercado, es decir la ciudad entendida como una mercancía del capital que otorga condiciones esenciales al valor de renta¹ del suelo.

Medellín en el proceso de implementación del Plan de Ordenamiento Territorial, en adelante POT y con miras a recuperar esa producción de ciudad con base en los sistemas públicos y colectivos, asume la planificación de las áreas de intervención estratégica del Municipio, a través del instrumento de planificación de segundo nivel de Macroproyectos Urbanos, los cuales a su vez deben ser desarrollados a través del instrumento de planificación complementaria de tercer nivel denominado Plan Parcial² el cual busca entender las realidades locales tanto desde el punto de vista social como espacial.

La implementación del instrumento de planificación complementaria de Plan Parcial en la ciudad de Medellín, desde la entrada en vigencia del Acuerdo 062 de 1999, por el cual se adoptó el -POT- en aplicación de la Ley 388 de 1997, ha mostrado que sin duda se trata de un instrumento *necesario* -porque precisa las condiciones de aplicación del POT- *participativo* – porque permite la vinculación de los diferentes actores del desarrollo territorial al escenario de

¹ Se definen como una distribución de capitales que se reparten a lo largo de un rango temporal, de forma que a cada uno de esos intervalos le corresponde un capital adicional, al que se denomina como renta, siendo ésta el plusvalor que se produce en el mismo capital como resultado de una acción específica.

² Instrumento de planificación complementaria entregado por la Ley 388 de 1997.

toma de decisiones- pero *relativamente ineficaz*³ a la hora de favorecer las transformaciones territoriales a gran escala que ha requerido la ciudad en los últimos 15 años en términos de concretar su modelo de ocupación.

Este instrumento cuenta con la concepción multidimensional y multidisciplinar antes mencionada, toda vez que aborda temas de planificación urbana y social en la medida que analiza los procesos que pueden derivarse de su implementación, financieros ya que a través de simulaciones, demuestra rentabilidades derivadas de la operación y de ingeniería buscando las viabilidades técnicas requeridas; al mismo tiempo se fundamentan en principios como el interés general sobre el particular, la función pública de la propiedad y el reparto equitativo de cargas y beneficios como se explicará más adelante.

El instrumento de Planes Parciales da entonces fundamento a este trabajo de grado y articula a la planificación urbana dos variables que son de gran interés en la actualidad, la social y la económica o financiera.

El valor del suelo, en el ejercicio de aplicación de estos instrumentos de planificación complementaria ha desatado procesos de especulación debido a la falta de articulación de instrumentos de control, esto en un marco de gestión bastante difuso debido a la falta de seguimiento y control a la implementación, constituyéndose este factor en una de las causas que han aminorado el impacto positivo de los planes parciales, dificultado y en algunos casos imposibilitando su ejecución hasta el punto de comprometer la concreción de modelo de ciudad plasmado en el instrumento ordenador por excelencia -POT- desde 1999.

³ Según el Departamento Administrativo de Planeación, en Medellín se han planificado un total de 970 hectáreas a través del instrumento de Plan Parcial, de las cuales únicamente 24 ha, han logrado desarrollarse por completo, esto demuestra la ineficacia en gestión de este Instrumento, esto se demuestra en el marco de Revisión y Ajuste realizado al POT durante los años 2013 y 2014.

El valor de suelo en los planes parciales, se ha convertido a su vez en un elemento que aumenta los niveles de gentrificación derivados del establecimiento de altos valores de venta versus valores bastante conservadores del suelo de las áreas en procesos de transformación, pues dificulta la posibilidad de permanencia de los moradores una vez transformado el territorio, esto se torna en un hecho dicotómico, al momento de concretar los postulados de la planeación estratégica del territorio que propende por la asequibilidad a la ciudad por parte de la comunidad, ya que en estos casos concretos los territorios desarrollados a través del instrumento, se vuelven los lugares mejor servidos y con mejores condiciones de habitabilidad, pero son al mismo tiempo, de difícil acceso por parte de la comunidad menos favorecida, si trasladáramos los valores iniciales del suelo y de las construcciones, al producto inmobiliario final.

Partiendo de lo anterior surgen varias preguntas: ¿cómo puede entonces entenderse el derecho a la ciudad por parte de toda la comunidad? ¿Cómo se concreta ese interés general sobre el particular? ¿Cuál es la función social de la propiedad en el marco de los planes parciales? ¿El reparto de cargas y beneficios, realmente beneficia a toda la comunidad o solo a quien puede pagar por ello? ¿Cuál es el instrumento que vela por la equidad en la planificación urbana y los procesos constructivos que de ella se derivan? Más que responder estas preguntas de manera puntual, se busca dejar sobre la mesa ciertos temas de interés que el lector podrá encontrar a lo largo de su lectura.

El valor del suelo y su comportamiento en los procesos de planificación a través de los planes parciales, se convierte en el elemento central de este trabajo, toda vez que en la actualidad juega un papel decisivo en la concreción de la planificación urbana, teniendo en cuenta la especulación que en torno al suelo se da por ser el único bien no renovable dentro de los

desarrollos inmobiliarios, y que fácilmente puede convertirse en el catalizador de procesos de inequidad.

Este trabajo se fundamenta en un enfoque de producción social del espacio, trabajado desde la postura de la geógrafa brasileña, titular del Departamento de Geografía de la Universidad de São Paulo, Ana Fani Alessandri Carlo, quien ha concentrado sus estudios sobre la metrópolis paulistana y en las transformaciones espaciales derivadas del desarrollo de la capital.

Los estudios de esta docente se centran en las expresiones sociales sobre la ciudad, la reproducción y caracterización del espacio urbano, de igual manera ha investigado sobre la crisis económica actual y las políticas espaciales como condición de acumulación del capital en las metrópolis, así como las relaciones entre globalización y transformaciones urbanas.

Una vez desarrollada la conceptualización sobre los postulados de Ana Fani, este trabajo se encuadra en un marco teórico e institucional que permite al autor situarse en los lineamientos jurídicos bajo los cuales opera el instrumento y de esta manera evidenciar cómo la normativa toma distintos matices en la medida en que sus actores se relacionan de manera diferencial en términos de poder, hecho que hace que el valor del suelo sea un tema vigente tanto para las ciencias sociales como para el urbanismo contemporáneo.

El principal objetivo será entonces analizar el comportamiento del valor del suelo en la aplicación del instrumento, a través del estudio de tres planes parciales específicos en la ciudad de Medellín, plan parcial de Sevilla, plan parcial de Corazón de Jesús y plan parcial Simesa, para esto se plantea una metodología que consiste en la estructuración de 5 escenarios de análisis que se basan en la identificación de 5 momentos estratégicos en el desarrollo del instrumento y de los actores claves que inciden en el proceso de conformación del valor del suelo, se plantea también

un escenario final o de confrontación, en el cual se comparan los anteriores permitiendo evidenciar los mayores y menores valores de acuerdo a cada uno de los momentos analizados y los actores que intervienen en cada uno de ellos.

Para lograr estos propósitos, este trabajo se desarrolla a través de 5 capítulos siguiendo la siguiente progresión:

El primer capítulo se ocupa de presentar al lector el enfoque conceptual bajo los preceptos de producción social del espacio, trabajados desde la postura de la geógrafa Ana Fani Alessandri Carlo, al tiempo que se introduce al lector en los principios de la renta del suelo desde el enfoque de Samuel Jaramillo y sus interpretaciones sobre Marx.

En el segundo capítulo se examinan los marcos jurídico e institucional, bajo los cual opera el instrumento de plan parcial, constituyéndose tanto para el autor como para el lector en un referente importante para la evaluación de los resultados derivados del instrumento y sus impactos en el desarrollo territorial.

El tercer capítulo desarrolla la metodología que pone en manifiesto el comportamiento inconstante del valor del suelo en el marco de desarrollo a través del instrumento, así como los distintos actores que inciden en este proceso.

El cuarto capítulo permite al lector hacer un paneo general de todas y cada una de las variables que se contemplaron para el análisis, confrontando entonces estos resultados por fases y por actores.

En el quinto capítulo se estructuran las conclusiones que del trabajo se extraen, para ello en una primera sección se aborda el pensamiento complejo (Morín, 1998) dando paso posteriormente a situar el instrumento de planes parciales dentro de una visión sistémica del

ordenamiento en donde a través de la articulación de instrumentos complementarios, se lograría realmente un comportamiento equitativo en el desarrollo territorial.

Este trabajo representa un aporte invaluable para mi formación académica, profesional y docente; significa entender los asuntos financieros, específicamente la conformación del valor del suelo, y la labor de planificación desde un enfoque social; cómo cada una de las decisiones tomadas desde mi trabajo en el Departamento Administrativo de Planeación del Municipio de Medellín, tiene un impacto directo en la sociedad para la cual trabajo, impacto que puede ser tanto positivo como negativo dependiendo de la responsabilidad, conocimiento y criterio con el cual sea abordado el análisis y control del desarrollo territorial.

Este trabajo aporta de igual forma tanto a la Administración Municipal local como a todas aquellas instancias públicas que implementen los planes parciales como instrumento de planificación complementaria, toda vez que un tema tan neurálgico como el valor del suelo no ha sido estudiado de manera detallada o por lo menos, no se cuenta hasta el momento con un documento consolidado que aborde el análisis del comportamiento del instrumento en términos de valores del suelo, procesos de especulación y relación de poderes entre los actores que intervienen en el proceso.

Lo anterior significa que este estudio deja clara la necesidad de configurar una nueva metodología para la implementación del instrumento que permita articular nuevos mecanismos e instrumentos al proceso mismo de formulación, gestión y ejecución de los planes parciales con miras a tener un comportamiento más eficaz, al tiempo que se genere un ordenamiento y desarrollo territorial en un marco de equidad.

1. La producción social del espacio, una propuesta conceptual para la interpretación del valor del suelo y su incidencia en los procesos sociales

El entendimiento de la configuración de los valores del suelo y la incidencia del Instrumento de planes parciales en la conformación de este fenómeno, exige un entendimiento de la ciudad y la forma en que ésta se produce desde una dimensión socio-económica, toda vez que esta dimensión presenta una relación directa entre las tensiones sociales y el comportamiento equitativo o especulativo de los mercados inmobiliarios.

La articulación de los distintos agentes en escalas de poder desiguales y su influencia en las transacciones del suelo, configuran a su vez un comportamiento diferencial en los valores y las rentas del suelo, esto frente a un escenario de desregulación en el que el Estado no ejerce un control directo ni un acompañamiento permanente en los procesos de ejecución de proyectos urbanos, generando distintas configuraciones de los valores a los que se transa el suelo, respondiendo al albedrío de los actores involucrados, que a su vez responden a ciertas lógicas independientes tendientes a la especulación.

Lo explicado anteriormente exige un abordaje del marco conceptual desde dos enfoques, uno desde la misma producción social del espacio y por otra parte un enfoque teórico sobre la estructura de configuración de los valores del suelo, para entender de este modo como los mayores valores se constituyen o configuran partiendo de aspectos sociales y económicos.

1.1 La producción social del espacio

Es posible entender la configuración de los valores del suelo cuando se explica, según la Teoría del Valor del Trabajo desde un enfoque marxista, que la tierra en sí misma no tiene valor ya que no es “producto de un trabajo social” (Jaramillo, 2009) más si el resultado de relaciones sociales, como se demostrará más adelante; la tierra adquiere un precio como resultado de la existencia de la renta que es un valor en sí (Marx, 2002), adquiere valor de uso cuando ésta entra en lo que se denomina “circuito de intercambio” (Alessandri Carlos, 2011); la renta entonces se entiende como un valor otorgado a la tierra por las sociedades que producen y reproducen la ciudad sobre el espacio, este último término, espacio, adquiere importancia en el momento que se enfrenta a la necesidad de aclarar la continua reproducción del capital operando en la producción de ciudad en la segunda mitad del siglo XX (Alessandri Carlos, 2011).

El ciclo del capitalismo se entiende como un circuito capaz de articular los momentos en el ciclo de realización de capital a través de un producto y son: producción-distribución-circulación-intercambio-consumo como se muestra en la siguiente figura:

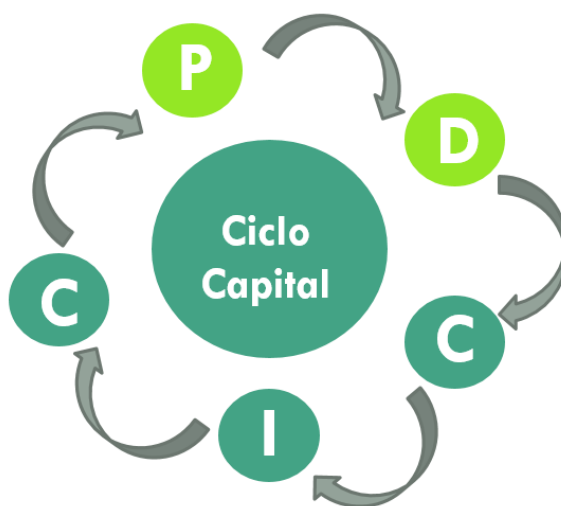


Figura 1 El Ciclo del Capital

Fuente: Elaboración propia

En el espacio urbano, este ciclo entra en conflicto, entendiendo que la reproducción de ciudad se da a través de la continua ocupación del suelo actuando como materia prima, que es en sí un bien no renovable y por ende con posibilidades limitadas de producción y reproducción, en términos del capital (Marx, 2002).

En el contexto urbano actual, el capitalismo se entiende como la acumulación de bienes derivado del mercado inmobiliario, esto acarrea alteraciones significativas en el valor del suelo buscando viabilizar la continuidad simultánea del ciclo descrito anteriormente.

El valor del suelo, entendiéndolo como un valor de cambio, lejos de entenderse como fuente de derecho, se comporta como un valor del producto que a su vez se constituye en mercancía, convirtiéndole entonces en un tema de interés en los discursos económicos contemporáneos así como de las prácticas sociales en relación con el ordenamiento territorial, toda vez que se convierte en un elemento de desequilibrio o equilibrio para la sociedad actual.

Los mayores valores derivados de estos procesos, no se entienden como una mayor rentabilidad para apalancar procesos redistributivos con efectos en una recomposición de la estructura socioeconómica, sino que más bien, están siendo captadas por los actores del mercado inmobiliario, generando mayor concentración de riqueza al tiempo que detona procesos de expulsión y segregación socio-espacial, todo esto en el marco justificativo de la Renta de Monopolio de Segregación (Jaramillo, 2009), que se evidencia por la pugna entre demandantes y oferentes del recurso suelo, soportada en la escasez de tierra, a propósito de la escasez relativa de suelo que afronta el Municipio de Medellín.

La regulación de todo esto, tiene un protagonista importante y es el Estado como actor clave en los procesos de planificación, para esto se contemplará la idea de que en ciertos momentos los

instrumentos normativos se conciben como un tipo de legislación urbanística modernista que dialoga con los estratos de renta elevada de las ciudades latinoamericanas (Abramo, 2012).

La anterior reflexión hace un claro llamado al análisis de la legislación actual, entendiendo también los planes parciales como un instrumento normativo, esta legislación no dista mucho de un modelo neoliberal que incorpora principios de flexibilidad en la normativa urbana, generando una desregulación en el ordenamiento del territorio; si bien es importante el tema de la gestión y ésta en un marco de dinamismo, propio de la evolución de la ciudad, es también importante fortalecer la normativa desde principios sociales que garanticen el bienestar y desarrollo de la comunidad, protegiendo las actuales redes productivas con miras a generar una economía de escala como detonante de un desarrollo social.

La mirada marxista al tema de las rentas del suelo es importante sobre todo en lo que se refiere a la intervención del suelo a través de los instrumentos de planificación, gestión y financiación, en un contexto de aplicación neoliberal con fundamento en el comportamiento capitalista en términos del desarrollo urbano e inmobiliario.

Lo anterior tiene como finalidad evitar los procesos gentrificadorios a través del reparto equitativo de cargas y beneficios, fundamento de los planes parciales; para esto, es vital el conocimiento del comportamiento de la renta del suelo, lo cual será expuesto más adelante en este trabajo de grado, de modo que permita identificar estrategias claras que no dejen a las dinámicas inmobiliarias la regulación misma del mercado, entendido como el escenario de oferta y demanda, bien sea de suelo o de inmuebles.

Entender el capitalismo como un sistema económico que incluye agentes con intereses y poderes en una relación desigual, permitirá hacer un uso real de la instrumentación actual, o bien

evidenciar la necesidad de una instrumentación alternativa más contundente que pueda realmente actuar de manera estratégica y prospectiva en los valores del suelo en función de los desarrollos urbanos y el equilibrio socioespacial.

Se plantea entonces el abordaje marxista del tema, para no partir de la base de que todos conocen la conformación del valor de la renta, esta suposición hace entender como obvias algunas variables que pueden incidir claramente en las estrategias de valoración del suelo y en el control de especulación que se pueda suceder sobre éste en el tiempo; no se puede partir de interpretar las dinámicas inmobiliarias como un tema natural positivizado, debemos partir de la base que estas dinámicas están manipuladas por los actores, que en desigualdad de poder, no garantizan equilibrio y que por tanto es un tema que debe ser estudiado y regulado por parte del Estado, la metodología de análisis por escenarios desarrollada en este trabajo, ilustra al lector de cuáles son los escenarios, las variables y los actores que inciden en la estructuración cambiante de los valores del suelo.

Los valores del suelo en los procesos de desarrollo urbano, impactan directamente lo que se conoce como propiedad privada, puede decirse que esta propiedad es tan antigua como la existencia del capitalismo (Jaramillo, 2009), pero a la vez tan vigente como las variaciones que sobre este fenómeno han desatado las transacciones inmobiliarias y por ende se generan disputas sobre esta tenencia en las últimas décadas, haciendo que este tema esté en el centro de las discusiones y preocupaciones políticas.

Si bien es importante dinamizar las ciudades, lo es más aún que se garantice la protección de los moradores y la solución al déficit de vivienda, todo esto visto de una manera correlacionar con los valores del suelo y el acceso legitimado a la propiedad.

Para entender el comportamiento del valor del suelo en el ejercicio de la planificación urbana, es importante abordar los planteamientos teóricos de Marx en lo referente a la Teoría General de la Renta de la Tierra (TGRT) , abordando el tema de la sociedad capitalista y las variaciones en los valores como el resultante de los ejercicios de una sociedad sobre la misma ciudad (Marx, 2002), esto es entonces de obligatorio cumplimiento en cualquier estudio urbano que pretenda reflexiones sobre el tema comportamental del valor del suelo.

Por lo expresado anteriormente se configura este marco teórico, con miras a ambientar al lector sobre temas importantes para el entendimiento de los valores del suelo, además de concientizarlo de la importancia de reconocer, estudiar y manejar estos conceptos para hacer posteriores intervenciones y reflexiones propias sobre el tema, de manera responsable ya que la mayoría de arquitectos e ingenieros asumen el componente financiero (la valoración del suelo en el ejercicio de simulaciones financieras) de manera accesoria, desconociendo la importancia decisiva de este componente al momento de viabilizar la ejecución de sus proyectos y su incidencia directa en la comunidad.

Vale la pena dejar por sentado que de esta TGRT⁴, se debe entender justamente su carácter general, esto para aclarar que dichos discernimientos se deben traer al presente e interpretarlos de manera articulada al contexto actual, lo que permitirá hacer proyecciones con bases teóricas pero de forma prospectiva; de manera especial se debe entender que los contenidos sobre las rentas agrícolas que dieron base a las interpretaciones y postulados de Karl Marx, deben ser migrados y reinterpretados en el marco de las rentas urbanas actuales, para efectos del estudio que en adelante se desarrollará en este trabajo de grado.

⁴ -Teoría General de la Renta de la Tierra

1.2 Actores en la producción social del espacio.

Entender la ciudad como la producción social del espacio, implica un análisis estratégico de los actores que intervienen en este proceso y sus relaciones de poder, es decir, la incidencia que tiene cada uno de los actores involucrados en el proceso, con respecto a la toma de decisiones.

Como en la mayoría de las áreas de la sociología, los sociólogos urbanos usan las relaciones entre los individuos, tratados como agentes, para explicar los distintos fenómenos en la estructuración de las sociedades y esto es un insumo importante a tener en cuenta en el análisis de la conformación de los valores del suelo, de igual manera y en relación a lo antes descrito, algunos urbanistas importantes como Horacio Capel, se han incorporado al análisis de los agentes urbanos en la producción del espacio y concretamente se focaliza en los propietarios urbanos.

Los actores que intervienen en este hecho son los propietarios del suelo como los dueños absolutos de la tierra, los arrendatarios como aquellos individuos que experimentan el usufructo actual del suelo, los promotores y desarrolladores como principales inversionistas y agentes trascendentales del ciclo de reproducción del capitalismo urbano y el Estado como el agente llamado a la regulación del desarrollo territorial y control de la especulación..

Se puede hablar de un desarrollo territorial en un escenario de equilibrio, cuando realmente la relación de poder entre los distintos agentes se da en un ámbito de igualdad y correlación, entendiendo ésta como una relación horizontal⁵ entre los actores, sin embargo esto no se concreta en las dinámicas actuales de producción de ciudad, por tanto es importante entender la influencia

⁵ La horizontalidad es una actitud de validación del otro como un legítimo otro: igual de valioso que las demás personas, independientemente de su origen, raza, género, nivel de educación o socioeconómico o cualquier otro rasgo diferencial.

de cada uno, con miras al replanteamiento de la regulación actual y a la definición de esquemas de gestión que ayuden a optimizar la implementación de los instrumentos de planificación, intervención del suelo y financiación.

La figura N°2 explica a través de los aros grises, las relaciones altas, medias y bajas de poder y la incidencia de los diversos actores representados por los círculos de colores, demostrando como son las relaciones de poder de éstos, el escenario propuesto por la gráfica mencionada es una relación de poder horizontal, en la cual todos los actores se encuentran en igualdad de condiciones, sin embargo suponer esto en el mercado inmobiliario es imposible, citando al profesor David Alzate Yepes, docente de la Universidad Nacional de Colombia, quien explica que “es utópico hablar de igualdad en los procesos inmobiliarios debido a las diferencias y desigualdades perceptibles en los actores, ante lo cual deben existir unos mínimos que aseguren el bienestar de la población y la equidad en estos procesos”.

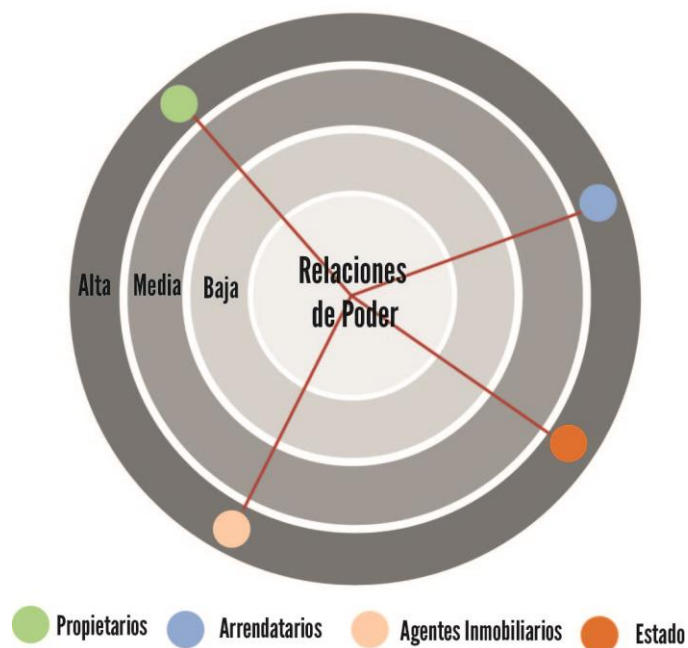


Figura 2 Relación de poderes, incidencia en la conformación del valor del suelo

Fuente Elaboración propia

Para pensar las ciudades y su globalización al tiempo que se contemplan las incidencias de este proceso en la sociedad, puede retomarse el término de mundialización (Alessandri Carlos, 2011), toda vez que es un hecho aún más complejo que lo entendido por todos bajo el concepto de globalización; este término propone analizar el espacio de las ciudades, no como un asunto de política, de economía, de sociología, de ingeniería ni arquitectura de forma particular, sino como una totalidad y con esto se da por sentada la participación de múltiples actores en la conformación del territorio.

El plano de la globalización no es un fenómeno abstracto, se origina en esa escala global y se materializa en la localidad, bajo la forma de nueva urbanidad, nuevas relaciones sociales; cuando se habla de globalización de manera cotidiana se habla solo de los flujos económicos, sin embargo, el concepto de mundialización, que no existe en todos los idiomas, se refiere a un proceso más amplio y a varias escalas, modos de vida, urbanización y normas, representándose todos estos conceptos en la vida cotidiana.

Esta nueva condición de las ciudades, sus niveles de realidad y sus escalas yuxtapuestas, han generado ciertas tensiones y conflictos, la mundialización se manifiesta como una forma del capitalismo, generando un constreñimiento del espacio y el tiempo (Alessandri Carlos, 2011), con relación a la velocidad requerida por el desarrollismo físico⁶, dando lugar a ciertas patologías urbanas en la ciudad.

El siglo 21 llega y con él nuevas formas de relacionamiento afloran, aparece el hedonismo de masa, haciendo que el consumir nos brinde placer, incluso la ciudad se transa como si fuera mercancía, un producto que pudiera reproducirse, generando conflictos de marcada relevancia;

⁶ Término empleado como contraposición a la producción social del espacio y que denota un simple desarrollo de la ciudad sin que medie un proceso de planificación y proyección de ésta.

los nuevos procesos de las relaciones de la mundialización están fragmentando los espacios y las producciones sociales que se dan sobre éste, no en vano hablamos de tribus urbanas como producto de una sociedad fragmentada.

El sector inmobiliario se enfrenta a un límite en la producción de la ciudad, condicionando el capital a la disponibilidad de suelo como materia prima, en donde éste es transado por un valor de cambio, llevándolo ahora a una nueva interpretación de valor de uso, esto entonces da pie a lo que se denomina la ciudad implodida y la ciudad explotada (Lefebvre H. , 1991), por ciudad implodida se entienden esas tensiones iniciales de las industrias y las clases altas, a localizarse en los centros poblados, en grandes aglomeraciones; por su parte por ciudad explotada se entiende la expansión de las manchas urbanas a las periferias sin ningún tipo de infraestructura, dando como resultado una serie de asentamientos informales de apariencia dispersa, lo que ha dado paso a una nueva clasificación planteada por autores como Salvador Rueda, conocida como la “Ciudad Difusa”, en contraposición al concepto de ciudad compacta.

Se habla en términos sociales, de una metamorfosis de las normas dominantes, una metamorfosis en las formas de experimentar el espacio y el tiempo, así como de las prácticas culturales económicas y políticas (Alessandri Carlos, 2011); el papel del Estado, que fuese antes la regulación del contrato social de las jornadas de trabajo, muta igualmente al papel de un Estado que cuida y legitima los flujos inmobiliarios.

Se plantea entender el espacio de la ciudad como condición, medio y espacio (Alessandri Carlos, 2011), dejando en manifiesto como la geografía trabaja a través de la localización de los fenómenos, se evidencia una necesidad principal de trascender este concepto de localización y abordar de una manera más consiente, el concepto de la organización del espacio; la geografía ha descrito el espacio como un cuadro, o específicamente como un mapa, sin embargo la ciudad

entendida como producción social, contempla personas, formas de vida y ante todo, deja claro que el espacio como fenómeno tiene memoria; se plantea entonces que la organización es exterior al espacio, en tanto que éste cuenta con una esencia, esencia que trasciende la externalidad denominada organización.

La organización entonces, se compone de una red de relaciones sociales que transforman la naturaleza de la ciudad; el espacio de la ciudad, es un producto de la sociedad (Alessandri Carlos, 2011), de esta manera se hace un llamado a reflexionar en la importancia de la visión con la cual se aborde la ciudad; desde la organización, entendiéndala como producción social, o a través de la localización con el mapa como herramienta, lo que nos remontaría a épocas medievales en los términos de André Corboz, cuando plantea que para aquella época el mapa era más puro que el territorio porque obedecía al príncipe (Ramos, 2004), ver la ciudad de un modo u otro, cambia totalmente la forma de planificar.

Se observa según lo expuesto por estos autores, la existencia de una crisis urbana actual, que nace de la misma acción social sobre el espacio. Para abordar dicha crisis se identifican diversos actores y tipos de poder, todos ellos yuxtapuestos y simultáneos, sobre esa acción de producción de ciudad, dando lugar a lo que Lefebvre denominó “la estrategia de la sociedad de la burguesía de consumo dirigido”, introduciendo de esta manera el capitalismo y su incidencia en el espacio de las ciudades (Alessandri Carlos, 2011).

Para ayudar a la comprensión de este fenómeno, se plantea el análisis del espacio a través de 3 niveles: el económico, el político y el social, y de 3 escalas, la mundial, la local y la de ciudad y la incidencia en éstas del ciclo del capitalismo (Alessandri Carlos, 2011). En resumen el nivel económico habla del lugar de crecimiento, el político de la lógica de la planificación, el social de

la identidad; la escala mundial habla de globalización, la local habla de la propiedad privada y la escala de ciudad habla, del lugar de la acumulación.

De este tema se plantea reconocer una acción social decisiva en el desarrollo del mundo capitalista, es decir el análisis de cómo la sociedad misma es el instrumento que moviliza ciertas dinámicas que son atribuidas al sistema capitalista pero que son desatadas por el desconocimiento de algunas acciones derivadas del afán mismo de la acumulación.

1.3 Sobre la naturaleza de la renta del suelo

Las reflexiones expuestas sobre la producción social del espacio, se traducen en una serie de preguntas operativas y Marx se plantea la resolución de un conjunto de paradojas como ¿Por qué la tierra que, en sí misma no es un producto de trabajo social y por tanto no está en capacidad de condensar valor, tiene sin embargo un precio y es intercambiada como el resto de las mercancías? ¿Por qué en una clase social como la de los terratenientes, que no interviene directamente en la producción ni parece participar de las relaciones de explotación capitalista, no desaparece sino que se afianza a medida que prolifera el régimen del capital?” (Jaramillo, 2009). Sin embargo, como lo plantea Jaramillo, se debe responder antes que nada a la pregunta central sobre ¿cuál es la naturaleza de la renta, del ingreso que define a los terratenientes como clase? Como respuesta a esta incógnita aparece un instrumento tan importante como la plusvalía⁷.

Con respecto a la pregunta de ¿por qué y de qué manera los capitalistas ceden una parte de sus ganancias a favor de los terratenientes?, asimilando capitalistas a los urbanizadores y

⁷ Mayor valor atribuido al suelo por diversos procesos como el cambio de uso o aumento de aprovechamientos constructivos.

terratenientes a los propietarios del suelo, puede decirse que el capital en si no tiene la capacidad de producir y reproducir el suelo, esto de entrada pone en manos de los terratenientes la posibilidad de especular; este aspecto en esencia, daría cierto poder a los terratenientes pero teniendo en cuenta que en la mayoría de los casos, la negociación entre estos dos actores, terratenientes y capitalistas, se da de manera desigual, se generan panoramas en los que los terratenientes tienden a perder o a especular, según sea su relación de poder con los demás actores involucrados en el proceso de negociación o intercambio.

El propietario del suelo tendría entonces derecho a participar de las ganancias de la actividad inmobiliaria sin participar en ésta, simplemente por otorgar la autorización al urbanizador para ejecutar proyectos. En su desarrollo, la teoría de Marx, se encarga de especificar en qué circunstancias, bajo qué modalidades, en qué magnitudes y con relación a cuáles variables el terrateniente o propietario, está en capacidad de exigir la renta del capitalista o urbanista.

No obstante la renta del suelo no se configura únicamente en el momento de relación de estos dos actores, está directamente ligada a unas dinámicas de mercado en las que factores como, el tamaño mismo del mercado, nivel de desarrollo económico del territorio, el mercado financiero y las políticas públicas, empiezan a ser factores determinantes en esta estructuración de valor.

El tamaño del mercado se entiende como la atractividad de una ciudad como punto de intercambio económico, lo que hace que exista una mayor demanda de suelo, viabilizando la mayor inyección de capital en el desarrollo, toda vez que la absorción del producto inmobiliario estaría de entrada garantizada, asegurando así un retorno del capital invertido con los mayores valores correspondientes a la rentabilidad.

Lo anterior evidencia a la necesidad de tener una visión comprensiva de la configuración de la renta, esto es trascender la noción simplista del suelo como propiedad e involucrar otros factores como los ya mencionados.

1.3.1 El valor del suelo.

Antes de explicar concretamente las distintas configuraciones de la renta, es importante entender el concepto de valor aplicado al suelo; se parte entonces de la base que el concepto de valor es una cualidad que confiere al suelo, en este caso, una estimación positiva, esto según el enfoque de la axiología que es la rama de la filosofía que se encarga del estudio de la naturaleza y la esencia del valor.

Para un enfoque más técnico, desde la postura de Marx, se empieza por exponer las relaciones que espontáneamente se establecen entre la renta y el precio de la tierra; en efecto para el terrateniente propietario del suelo, el hecho que la propiedad de su terreno, le permita percibir una renta periódica, es decir una porción de valor que recibe de manera continua, no reviste ningún misterio; esto tiene lugar porque la tierra tiene un precio, la recepción de la renta obedece a que él ha pagado un precio por la tierra, se trata de la construcción imaginaria según la califica Marx, pero no por eso menos efectiva o válida, de un precio a través de un mecanismo que él denomina la capitalización de la renta (Jaramillo, 2009).

Así pues, es importante entender que el suelo hace parte de un prototipo de bienes inmuebles que son transados en el mercado junto a un paquete de atributos implícitos que acompañan a la unidad física que se consigna en el contrato. Dichos atributos son valorados y

asociados a sus respectivos precios “sombra” (costos de oportunidad) a través de un complejo juego de ofertas y demandas. (Figueroa & Lever, 1992)

Los precios sombra hacen referencia a beneficios indirectos que se reciben cuando se transa el bien, y generalmente están representados en oportunidades que implican un menor tiempo de ejecución o búsqueda de lotes o que resuelven una necesidad en un ámbito espacial definido, son elecciones como resultado de la relación básica entre escasez y elección.

Para entender la idea anterior se parte de la base que habría una disposición en el gremio inmobiliario por pagar por un activo, un mayor valor al del mercado, cuando se puede garantizar celeridad y proximidad a una necesidad específica. Un ejemplo sería la disposición de pagar mayor valor por la facilidad espacial de asentamiento de una actividad en un predio apto, ya que los tiempos de búsqueda de lotes habilitados pueden significar mayores costos de inversión, o lotes alejados donde se incurran en mayores gastos operativos.

De manera complementaria a la oportunidad que representa la propiedad para un actor particular, el valor del suelo es consecuencia a su vez de la percepción anticipada de la condición futura del mercado. Los posibles cambios urbanos (infraestructura, densificación, usos entre otros), económicos y de políticas públicas, derivan en especulación por valorización o desvalorización, asignándole un precio final de acuerdo a las expectativas del momento de la transacción.

1.3.2 El concepto de Renta del Suelo.

Tratar de entender el concepto de conformación de la renta del suelo, aunque es algo tan familiar para quienes se desenvuelven en el ámbito del urbanismo y la planificación, requiere de un fundamento teórico a través del cual se logre comprender la naturaleza de la renta y los hechos que sobre ella operan.

La renta es un concepto desarrollado por la economía política clásica, Marx autor tomado como referente importante para este trabajo, estudió esta cuestión en el volumen III del capital. En este sentido, su disertación se hace importante toda vez que da herramientas para analizar hasta qué punto se podría explotar el suelo, de acuerdo a la teoría de la renta, en el marco del desarrollo ascendente que ha alcanzado todo el complejo inmobiliario financiero en el capitalismo postfordista.

La renta de suelo entonces, se entiende como el pago exigido por la propiedad de suelo para realizar una actividad económica en él.

En el modo de producción capitalista el suelo es una condición externa de la producción y la propiedad del suelo se entiende como un obstáculo que debe sobrepasarse mediante el pago por el acceso a éste, toda vez que es un bien no renovable y que actualmente presenta una tendencia a escasear.

Existen diferentes tipos de renta de suelo. Aunque en el marco neoclásico se tiende a abandonar la distinción entre éstos, la visión marxista y el interés de este trabajo final insisten, en la importancia de tener claros estos conceptos y las variables exógenas y endógenas que inciden en la conformación de cada una de ellas, por tanto se analizarán las siguientes tipologías de renta:

La renta absoluta, que es introducida por Marx y surge por una situación de monopolio, en términos de tenencia del suelo para efectos de este trabajo de grado, respecto a una determinada producción. Esta situación de monopolio es posible ya que puede impedir el acceso de ciertos competidores a la propiedad del suelo, generando unas ganancias mayores, únicamente a los capitalistas que tengan la posibilidad y los recursos para pagar por el acceso a la tierra.

La renta diferencial que es expuesta en principio por Ricardo y retomada por Marx, se explica a través de dos categorías y se configuran de acuerdo a la capacidad productiva y de inyección de capital. Del mismo modo se configuran varias modalidades de rentas secundarias, ligadas a cada una de las actividades urbanas: industria, comercio y servicios, vivienda para las distintas clases sociales.

La teoría de la Renta del Suelo, entrega principios importantes que permiten entender las manifestaciones concretas del mercado del suelo, lo cual puede ser de gran ayuda para orientar estrategias e instrumentos de política pública encaminadas a entender el comportamiento y la regulación del mercado del suelo, sobre todo en términos de tenencia y valoración.

Para el caso de Medellín lo anterior es de suma relevancia, entendiendo la gran asimetría en términos de relación de poder en la que se encuentran los actores participantes del desarrollo del territorio, siendo los grandes promotores o desarrolladores los que cuentan con los capitales necesarios para transformar la ciudad, consolidando o contradiciendo el modelo de ocupación planteado para el territorio.

Un entendimiento de las dinámicas que configuran las rentas del suelo, se hace determinante entendiendo que en algunos casos las intervenciones de estos desarrolladores, se dan en asociación con la Administración Pública quien debe contar con las herramientas necesarias para

participar de manera justa, al tiempo en que regule las distintas operaciones inmobiliarias en la ciudad.

Los macroproyectos urbanos se convierten en la actualidad en el escenario de las grandes transformaciones del suelo de Medellín, generan transformaciones de uso, configuración de nuevas y mejores rentas y por ende valorización de los precios del suelo, lo que demanda para la Administración la necesidad de configurar instrumentos de control, basados en el entendimiento de la configuración del valor del suelo al interior de los planes parciales.

Medellín experimenta actualmente un comportamiento incremental en la configuración del valor del suelo, esta dinámica tiene consecuencias e impactos importantes sobre el mercado de tierras, sus agentes y sus prácticas y sobre el gremio de la construcción. Esta reflexión debe ser un llamado a entender la importancia de implementar instrumentos de gestión del suelo e intervención del mismo en el marco de planificación a través de los instrumentos complementarios como lo son los planes parciales.

La tendencia general al alza de los precios en el mercado de la tierra, como algo estructural, hace que los agentes siempre estén buscando apoderarse de estos incrementos, derivados del desarrollo urbano, por esto se entiende que la especulación no es una práctica circunstancial o eventual, es algo propio del mercado inmobiliario; como se desarrollará más adelante en este trabajo.

Los distintos agentes o actores que intervienen en estas dinámicas de desarrollo territorial, tienen lógicas y capacidades de “especular” diferentes. La modalidad más impactante en términos urbanos y económicos es la especulación que Samuel Jaramillo denomina “especulación inductiva”, donde los grandes promotores, sin llegar a ser autónomos con respecto

a las leyes de asignación de usos del suelo en la medida en que no las establecen, tienen un cierto margen de manipulación sobre el texto urbano gracias a su representación como gremios, al momento de revisión y establecimiento de la norma con lugar en los procesos de formulación, revisión y ajustes de los Planes de Ordenamiento Territorial. Compran terrenos por precios que soportan un determinado uso y la modalidad de renta asociada a éste, y con su capacidad de inversión masiva pueden construirlos con edificaciones destinadas a usos más rentables, que, por tanto, generan sobrepuestos de los cuales se apoderan.

El Estado representa sin duda un papel determinante en el proceso de desarrollo territorial y el fenómeno intrínseco de este proceso en relación a la renta del suelo urbano, Jaramillo explica los efectos de la reglamentación en términos de cambios de usos, densidades constructivas y las necesidades en términos de infraestructura física que estas nuevas normativas generarán, es decir a mayores densidades, mayores necesidades en términos de espacio público, equipamiento e infraestructura de movilidad.

Este análisis sustenta la pertinencia y necesidad para la sociedad, de que la municipalidad recupere los incrementos del precio del suelo o al menos una parte de ellos. Este es un aspecto de gran relevancia para la formulación y ejecución de planes parciales no solo en Medellín sino en el ámbito nacional.

Como bien lo desarrolla Jaramillo en su análisis, el impuesto predial, la recuperación de plusvalías, el suelo creado y la contribución de valorización son instrumentos que de manera progresiva se han ido incorporando a la legislación en los países de América Latina, en particular en Brasil y Colombia, esto con miras a generar un mejor desarrollo no solo urbano sino social, en la medida en que se eliminen las inequidades resultado de los procesos de desarrollo territorial, encontrando un problema para su aplicación y es la falta de una metodología clara que determine

la forma de valorar el suelo, al interior de los polígonos objeto de formulación de planes parciales.

Por lo descrito anteriormente, antes de entrar en materia de la renta del suelo, operando en el escenario de los planes parciales, se desarrollan las siguientes nociones puntuales de renta, derivadas de la concepción Marxista y reinterpretada por Samuel Jaramillo bajo una visión contemporánea, tomando ésto como sustento para los escenarios de conformación de valor que se trabajarán más adelante.

1.3.2.1 Renta Absoluta, el monopolio de la propiedad privada de la tierra

Esta renta se explica de manera independiente a la capacidad de producción de los capitalistas o intensidad de capital aplicado y más bien desde la estructura de tenencia, es decir se naturaliza la existencia de una renta derivada exclusivamente del derecho real de dominio que tiene un propietario sobre el suelo.

La fuente de la renta absoluta es el remanente de la plusvalía sobre la ganancia media, que se forma en el mercado inmobiliario. Por consiguiente, la causa del surgimiento de la renta absoluta del suelo es el monopolio de la propiedad privada de la tierra. El análisis de la renta absoluta del suelo es uno de los mayores méritos de Marx, quien demostró teóricamente por primera vez, la posibilidad de existencia de la renta absoluta sin que se infrinja la ley del valor, entendida por la capacidad de coexistir con otras variables de renta como la diferencial tipo I y tipo II.

Con esto, Marx difiere de la posibilidad de una existencia de renta nula, aplicada a la tierra marginal, explicando que para la existencia de esta renta nula, los propietarios de suelos con

bajas especificaciones es decir con desfavorables condiciones para la producción, permitirían el acceso de los capitalistas a sus suelos a título gratuito (Jaramillo, 2009).

Marx explora entonces esta fuente de renta sin contemplar las características productivas diferenciales, en terminos de calidad del suelo, disponibilidad de fuentes de agua natural o el interés de los capitalistas por acceder al suelo, sostiene de esta renta absoluta que ésta es estructural al capitalismo y, por tanto, compatible con la ley del valor, en donde operan directamente teorías como la de la mercancía, la de la plusvalía y la de la acumulación

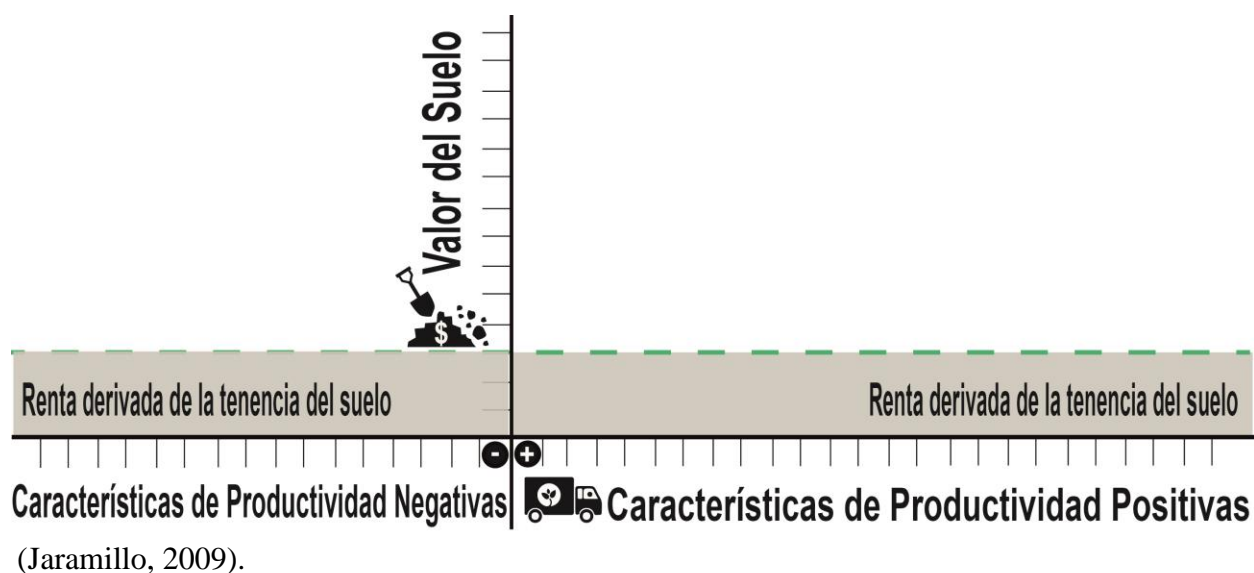


Figura 3 Renta Absoluta

Fuente: Elaboración Propia

La noción de Renta Absoluta explica incluso, el porqué de la demanda de acabar con la propiedad privada de la tierra en algunos estados y momentos históricos. La abolición de la propiedad privada de la tierra no significa, de acuerdo a la corriente marxista, una medida socialista, sino democrático burguesa radical, concentrando la propiedad en esta última clase social.

A diferencia de las renta diferenciales, la renta absoluta se obtiene de todas las tierras, independientemente de la fertilidad del suelo, del lugar de emplazamiento, de las inversiones adicionales de capital en un mismo terreno, como si pasa en las diferenciales como se muestra a continuación:

1.3.2.2 Renta diferencial tipo 1.

Esta renta, se explica de manera a priori a la capacidad o disposición de inversión de los capitalistas o intensidad de capital aplicado al suelo y más bien desde el potencial de desarrollo de los lotes mismos, bajo características como aprovechamientos, usos permitidos, localización estratégica, capacidad de soporte del entorno, entre otros.

Cada uno de los aspectos antes mencionados hacen que el suelo adquiera un valor mayor o menor de acuerdo a la incorporación positiva o negativa de cada uno de ellos, toda vez que en el sistema capitalista urbano, los desarrolladores inmobiliarios estarán dispuestos a pagar mayores valores por aquellos suelo dotados de mejores características de desarrollo, lo que a su vez se verá reflejado en proyectos más rentables, de los cuales se deriven mejores porcentajes de utilidad.

A esta modalidad de renta, Marx la denomina Renta Diferencial, porque está asociada a condiciones diferenciales de producción de los terrenos; para este trabajo, esta capacidad de producción se asocia a la capacidad de desarrollo del suelo urbano. Le agrega la categorización de “Tipo 1”, para aclarar que ella aparece con mayor nitidez cuando se aplican montos de capital similares, lo que de entrada le diferencia de la Renta Diferencial Tipo 2,.

Esta tipología de renta se ve claramente aplicada en el mercado inmobiliario, ya que los desarrolladores, conscientes de la incidencia de las variables antes mencionadas, están dispuestos

a pagar mayores o menores valores por el suelo, esto se explica ya que un suelo con mejores localizaciones, entendidas éstas como los atractivos por los cuales los compradores están dispuestos a pagar mayores valores, podría transarse por mayores valores en el mercado inmobiliario.

Las condiciones normativas, por otro lado, están relacionadas con la noción del mayor y mejor uso, es decir, tener la posibilidad de desarrollar usos como el comercial, el cual denota mayor rentabilidad que el residencial por ejemplo, sobre puesto esto a la mayor edificabilidad permitida, denotan condiciones por las cuales, sin duda, un desarrollador inmobiliario está dispuesto a pagar un mayor valor.

Estas características que si bien son introducidas por el Estado, le pertenecen al suelo, son determinantes en el mercado inmobiliario cuando se habla en el marco de la renta diferencial tipo I.

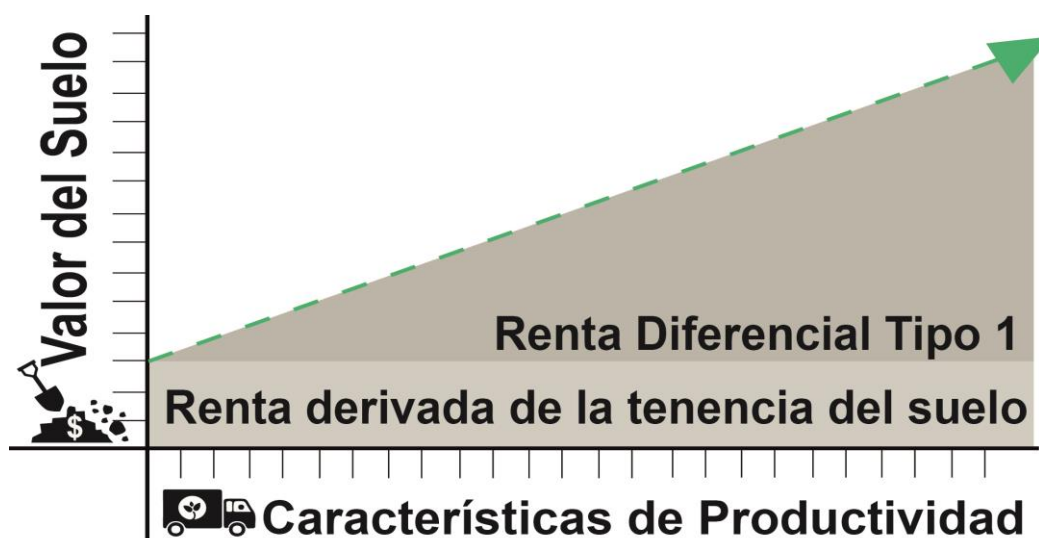


Figura 4 Renta Diferencial Tipo 1

Fuente: Elaboración Propia

1.3.2.3 Renta diferencial tipo 2.

Esta variable de renta, que podría llamarse extraordinaria, se analiza a partir de la yuxtaposición de las dos anteriores y resulta del análisis base de la Renta Absoluta, reconociendo a su vez la RDT1⁸ (A) pero adicionándole mayor intensidad de capital a la tierra (A'), teniendo una renta compuesta y por ende más elevada que la anterior.

La Renta Diferencial Tipo 2 se basa en el concepto de intensidad de capital sobre la tierra y tiene por objeto, explicar la capacidad con que cuentan algunos capitalistas con altos flujos económicos o capacidad de inversión, de generar un plusvalor a la tierra, el cual responde a la capacidad de los capitalistas de pagar precios más elevados por las mismas áreas de tierra, con el fin de dar paso a sus proyectos, variando lo que se denomina cuota normal de capital transformándola a partir una cuota adicional de capital (Jaramillo, 2009).

Marx plantea que la conversión de esta segunda porción de ganancia extraordinaria en renta, no es automática y presenta algunas dificultades, mientras los capitalistas que puedan aplicar estas cuotas de capital sobre la tierra, sean pocos, el propietario del suelo no tiene muchas posibilidades de captar este plusvalor, y ésta puede permanecer como sobreganancia de los capitalistas, pero si estos últimos proliferan, entonces el plusvalor si pasa a manos del propietario del suelo, de este modo, si no se controla esta acción o tipo de Renta Diferencial Tipo 2, el mercado inmobiliario estaría movilizandando un tipo de especulación sobre los valores del suelo, que de no ser controlado puede incurrir en serios desequilibrios en la operación del desarrollo territorial (Jaramillo, 2009).

⁸ Renta diferencial tipo 1

Lo que determina la concreción o no de este tipo de renta es la existencia de capitalistas con capacidad de inyectar estos mayores valores, para lo cual deben contar con una acumulación considerable de recursos, acumulación superior a la de sus competidores, esta modalidad de renta, entonces, está asociada a una distribución desigual de recursos es decir del capital entre los capitalistas urbanos.

Esta tipología de renta se percibe claramente en la actualidad en el mercado inmobiliario y se relaciona a la noción de costo de oportunidad, en donde el valor del suelo se vuelve relativo, relatividad que depende del mayor valor que el capitalista está dispuesto a pagar ante la posibilidad de asentarse en el terreno de su elección, bien sea por decisión propia o porque dicha localización le representa mayor rentabilidad por proximidad a determinados clúster⁹ a los que el mismo pertenece o bien porque las características del entorno próximo pueden incidir en un mayor valor de la actividad a desarrollar en el suelo en transacción.

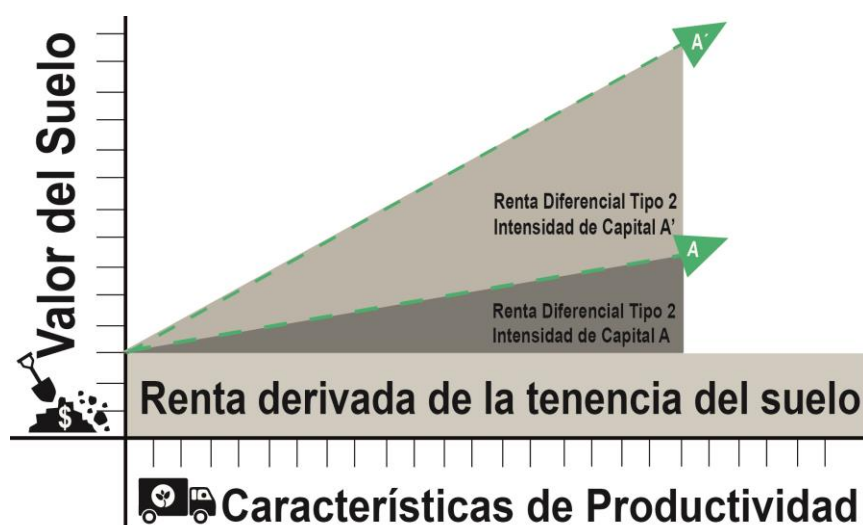


Figura 5 Renta Diferencial Tipo 2

Fuente: Elaboración propia

⁹ Grupo de empresas interrelacionadas que trabajan en un mismo sector industrial y que colaboran estratégicamente para obtener beneficios comunes.

Explicado lo anterior se entiende como la conformación del valor del suelo responde, no únicamente a la propiedad del mismo ni a la estructura interna derivada de las características diferenciales de los terrenos sino también a la intensidad de capital que soportan los predios.

Las tres tipologías de renta analizadas anteriormente empiezan entonces a ocurrir de manera simultánea y yuxtapuesta en los modelos de ciudad anglosajona y mediterránea, analizando estos modelos bajo los principios de extensividad o intensidad, la intensidad entonces plantea un movimiento continuo y ascendente de los valores de la tierra, ya que su desarrollo, redesarrollo y renovación representan altos cánones de rentabilidad, y por esto los capitalistas tienden a desequilibrar los valores del suelo, ante la búsqueda descontrolada de oportunidades de negocio, lo que se hace más latente ante la desregulación por parte del Estado.

Hablar de esta noción de renta del suelo en términos de Marx, plantea la concepción natural basada en un concepto de productividad en el cual las plusvalías transaccionales obtenidas en las dinámicas del suelo, cuando se habla de los sistemas productivos, hacen que la diversidad de suelo permita mayor captación de renta o de participación del propietario del suelo en las ganancias de productividad, cuanto más y mejores condiciones tenga el lote; para ello se compara el suelo que cuenta con caídas de agua y su posibilidad de generar energía, versus uno que no tiene estas características naturales, por ende el propietario de este último suelo tendría menos posibilidad de participación en las ganancias de lo que se produzca en éste, toda vez que el arrendatario debe conseguir máquinas para la generación de energía, lo que lo lleva a incurrir en ciertos gastos que disminuyen las ganancias.

El concepto expuesto anteriormente aplicado en el urbanismo y como objeto de este estudio, está más ligado a conceptos normativos que habilitan potenciales aprovechamientos y de la disponibilidad, en tiempos en los que se habla de escasez relativa de suelo; la renta está directamente ligada a estos dos conceptos, el de potencial de desarrollo y el de disponibilidad de suelo, en esto debería estar fundamentada la renta del suelo y la posibilidad de un propietario de participación en las ganancias derivadas del ejercicio inmobiliario de forma no especulativa.

Marx a su vez, establece que los propietarios del suelo pueden exigir rentas elevadas en virtud de poder detener el desarrollo y las rentas derivadas de éste, esto para efectos urbanos significaría, que un propietario tendría, al menos en teoría, la posibilidad de decidir o mejor de impedir el desarrollo de su suelo por parte de un urbanizador, este derecho se lo daría el dominio jurídico de propiedad, sin embargo el mismo Marx aclara que la renta no puede depender únicamente de las decisiones del propietario porque ésta sería entonces infinita; el mercado inmobiliario empieza entonces a ser un regulador de la renta del suelo, en la medida en que ésta puede variar dependiendo de la relación oferta-demanda, cuestión decisiva en la configuración de la renta de la tierra, entendiendo como que tanta oferta de suelo haya para la demanda y que tanto el urbanizador está dispuesto a pagar por ella.

De igual modo, Marx presenta el concepto de “Renta de Monopolio”, el cual tiene como soporte la escasez de tierras, esto genera un sobreprecio en las transacciones de la tierra que finalmente terminarían convertidos en renta; de esta renta Marx menciona que responde a desajustes ocasionados por esa oferta-demanda y no al funcionamiento estructural de la ley del valor, así la renta de monopolio se evidencia por la pugna entre demandantes y oferentes del recurso suelo, pugna que hace crecer el valor del suelo, incluso por encima de los valores reales.

Samuel Jaramillo hace una reflexión sobre esta tipología de renta, sobre la cual se tejen contenidos explícitos e implícitos, a manera de pregunta plantea si ¿es razonable deducir que cuando el precio en el que se tranzan los bienes en el mercado, arroja un precio superior a su valor, se estaría alterando el carácter del mecanismo económico en su base? si bien Marx basa sus reflexiones en las cualidades productivas de la tierra en relación con el mercado agrícola inglés, esta pregunta aplicada al mercado del suelo, evidencia un sí rotundo como respuesta, toda vez que las transacciones inmobiliarias mediadas por la especulación y la valoración positivista de los predios, llevan de manera intrínseca un desbalance económico, que se evidencian en desequilibrios sociales de gran relevancia en la distribución equitativa del suelo y de acceso a la ciudad.

1.4 Actores en la conformación de los valores del suelo

Al igual que en el escenario de la producción social del espacio, el equilibrio se logra partiendo de una relación horizontal entre actores, siendo también importante que en el proceso de conformación de los valores del suelo, los agentes involucrados tengan un mismo peso en las relaciones de poder.

Los actores son entonces homologables, en la medida en que los propietarios del suelo actúan como los dueños absolutos de la tierra, pero bajo la mirada de las teorías económicas, este agente es también el llamado a captar los mayores valores derivados de las variables exógenas que pueden generar mayor valor del suelo, los arrendatarios por su parte, son quienes generan este mayor valor del suelo, derivado de su accionar sobre el mismo y la conformación de proceso de renta, configurado por las diversas actividades económicas altamente rentables que pueden darse en el suelo; los agentes inmobiliarios por su parte y con ocasión de la escasez relativa de suelo urbanizable y apto para la construcción en ciudades como Medellín, encarecen notablemente los valores del suelo ya que de manera directamente proporcional a la escasez del suelo, han empezado a pagar precios más altos con el fin de poder dar continuidad al ciclo de reproducción del capitalismo urbano, por último pero no menos importante se encuentra el Estado como agente, el cual hasta el momento, por lo menos en Medellín, ha tenido un papel pasivo en el control de la especulación del suelo producto del accionar del desarrollo territorial y la actividad inmobiliaria ejercida por el gremio constructor.

Esto empieza entonces a evidenciar ciertos desequilibrios en las relaciones de poder, lo que inmediatamente hace pensar en desequilibrios en la conformación y regulación de los valores del suelo.

En la figura 6 se observa como los agentes inmobiliarios y arrendatarios tienen mayor incidencia en la conformación de los precios del suelo, siendo estos quienes generan la demanda, entendida como necesidad de uso, y están dispuestos a pagar altos valores por estos suelos, bien sea por su explotación, para el caso de arrendatarios o para su desarrollo, en el caso de los agentes inmobiliarios.

En segundo nivel, la gráfica sitúa a los propietarios del suelo, quienes pueden ofertar el bien o materia prima en términos del capital, es decir suelo con miras a satisfacer las necesidades del mercado, aunque se plantean en segundo nivel de poder, también son decisivos en la conformación de los precios, ya que son estos quienes reafirman los cánones en los cuales éste es tranzado como bien del capital con escenario en el proceso de producción de ciudad.

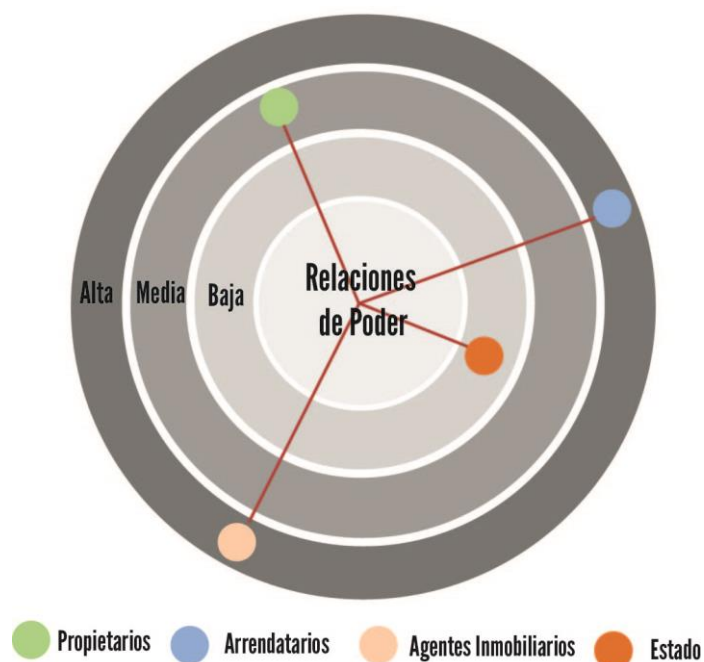


Figura 6 Relación de poderes, incidencia en la conformación del valor del suelo según la Teoría de la Renta

Fuente: Elaboración propia

El Estado por su parte tiene un papel bastante pasivo en lo que se refiere al mercado inmobiliario, específicamente en el escenario de compraventa de suelo, toda vez que no tiene los instrumentos necesarios para regularlo; salvo en el caso en que el Estado mismo, entre como un actor ofertante o demandante de suelo, en este caso si se aplicaran instrumentos como los isoprecios, como se verá más adelante en este trabajo, cuando se aborde el tema como parte de la metodología de análisis, podría situarse al Estado en una relación alta de poder; es importante reconocer que aunque es el Estado quien establece la norma de aprovechamientos y obligaciones, no siempre regula el mercado en términos de sus prácticas informales o espontáneas.

Lo descrito anteriormente comienza a tener cambios en la medida en que la Administración Pública a través de Operadores y Gestores Urbanos, está articulando a la función planificadora las acciones de gestión y financiación.

Esta nueva etapa de gestión territorial ha hecho que el Departamento Administrativo de Planeación tenga un nuevo enfoque con respecto a la ciudad, esto es entender que al tiempo en que la planifique y gestione, tendrá que afrontar también los problemas o dificultades que se derivan de la intervención del suelo en términos instrumentales y también aquellos inconvenientes de índole financiero que muchas veces requieren de instrumentos alternativos para la concreción de los proyectos que de la planificación misma se derivan.

2. Marco jurídico e institucional

La lógica del mercado ha llevado a entender que los valores del suelo se comportan de manera diferencial sin ninguna justificación y esto se toma como un hecho natural que responde a variables exógenas manejadas o mejor manipuladas al antojo de cada uno de los actores que intervienen en el mercado del suelo.

Para lograr entender dichas dinámicas de comportamiento cambiante del valor del suelo es necesario reflexionar de manera previa sobre algunos conceptos como los que a continuación se desarrollan.

En la actualidad, las ciudades afrontan ciertas patologías urbanas derivadas del accionar del capitalismo tal y como se explicó en el marco conceptual; nuestra cultura, una cultura basada en el intercambio, ha encontrado en la producción espacial de las ciudades una nueva mercancía de consumo, desconociendo o al menos ignorando que el suelo no es un bien renovable y por tanto no lo es aquello que en él podemos reproducir.

El ciclo mismo del capitalismo presenta un comportamiento que ha hecho que el mercado defina y delimite ciertos negocios de los cuales puedan derivarse importantes ganancias, entendidas en términos de Marx, como el alza de la tasa, expresada en términos de un plusvalor derivado del accionar del capital variable o sea el trabajo social sobre un capital fijo o mercancía.

Basado en la capacidad innata del capitalismo para crear crisis (Harvey, 2003), explicada en una acumulación no sustentable de mercancías y capitales, se plantea como los Estados-Nación ante la necesidad de dar solución a estas crisis, generan ciertos ajustes para corregir el mal comportamiento del capital o el estancamiento del mismo, traspasando fronteras y generando nuevas crisis en otros territorios, gracias a los ajustes geográficos y espacio-temporales.

Todo esto para explicar cómo la mayoría de los Estados han incorporado características como mayor flexibilidad de los mercados laborales, desregulación de las operaciones financieras, privatización de sectores de propiedad estatal entre otros aspectos, posiblemente como una estrategia de engranaje en las dinámicas del desarrollo positivizadas por las naciones con poderes económicos y políticos superiores.

Las características antes descritas, responden a la figura de neoliberalismo, estrategia que se resume en la competencia entre los territorios por poseer el mejor modelo de desarrollo económico y el mejor clima para los negocios; a partir de la década del 70 esto ha tenido lugar a través de un sistema más abierto de relaciones comerciales y que se vale de una competencia desmedida y en ocasiones de rapiña, donde es válido pasar por encima de otros territorios para beneficios particulares, generando en ocasiones serias inestabilidades económicas y sociales derivadas de la falta de gobernanza de algunos territorios.

El progreso de neoliberalización ha estado enmarcado en desarrollos geográficos desiguales, regiones más prósperas presionan para que el resto siga su ejemplo o directrices, epicentros de máxima importancia promueven entonces la práctica neoliberal, a través del establecimiento de elementos como:

- Una financiarización¹⁰ más abierta: esto permite la inversión extranjera de importantes capitales acumulados como resultado de prácticas capitalistas, bajo reglas impuestas en donde los mercados permeados poco o nada pueden establecer y mucho menos exigir.

¹⁰ La financiarización es un término utilizado en ocasiones en discusiones sobre el capitalismo financiero que se ha desarrollado durante las últimas décadas, en el cual el apalancamiento ha tendido a sobrepasar el capital y los mercados financieros han tendido a dominar sobre la economía industrial y agrícola, <https://es.wikipedia.org/wiki/Financiarizaci%C3%B3n>

De igual manera esta financiarización validó la participación de la banca en el sector inmobiliario, generando un nuevo actor activo en la captación de rentas derivadas de esta actividad.

- Creciente movilidad geográfica del capital: el mismo capital se ha encargado de la rápida reducción de los costes de los transportes y las comunicaciones, a través de importantes inversiones en infraestructuras.

Uno de los rasgos más importantes de este elemento es la tendencia hacia la estandarización de las transacciones comerciales a través de acuerdos internacionales que permiten la permeabilidad de las naciones con más poder, en las soberanías de los países que en su momento se consideraban como territorios en vía de desarrollo.

- La difusión global de la nueva economía monetarista y neoliberal: haciendo circular la idea de la concreción de elevadas tasas de rentabilidad gracias a operaciones corporativas y financieras en el mundo tanto de inversiones directas como de cartera. La participación del sector bancario es determinante entonces, su sistema de crédito hace que la ciudad sea un blanco del cual se pueden desprender importantes ganancias; sin ser ellos desarrolladores natos, participan actualmente y de manera no menos importante en el desarrollo y rentabilidad derivada de la producción de ciudad.

Este fenómeno ha generado importantes disautonomías en las soberanías nacionales, países detectados por los grandes poderes, como los llamados a absorber las grandes acumulaciones de capital y mercancías, han sido incluso obligados a incurrir en importantes créditos con fondos internacionales como Wall Street y el Fondo Monetario Internacional; cabe anotar que no siempre estos créditos se expresan en desarrollo para estas naciones; países con bajas capacidades económicas pueden caer en crisis definitivas ante estas

presiones, esto incluso es una posibilidad cuando se hacen inversiones de ámbito social, los gastos sociales o de inversión en infraestructura se tornan productivos, permitiendo que estos valores ficticios (créditos) se amorticen, ya sea directamente a través de abonos a la deuda o indirectamente en forma de mayores ingresos por impuestos que permitan pagar la deuda pública, si no las infraestructuras pueden caer en devaluaciones; ambas inversiones, físicas y sociales ante la no rentabilidad pueden generar serias crisis en el presupuesto fiscal de una nación.

La flexibilidad de las normativas estatales, ha generado incluso grandes desequilibrios en el ámbito social, permitiendo el establecimiento de importantes empresas multinacionales en territorios transnacionales, los gobiernos ven en este fenómeno la oportunidad de nuevos empleos, captación de importantes cuantías en impuestos, todo esto se ve entonces como una oportunidad de desarrollo, sin ser conscientes de lo que sucede con sus territorios, en términos de vertimientos, deterioro de las coberturas, impactos ambientales en ocasiones irreversibles, al menos no en el corto plazo; vale la pena dar una mirada al caso de América con Guatemala y México y el sudeste de Asia con Corea del Norte y Taiwán, quienes se han proyectado al ámbito internacional como un sector de importancia por la flexibilidad en las condiciones laborales, reduciendo al mínimo las garantías y seguridades a los empleados de los grandes industriales.

Entendiendo lo anterior podemos entonces analizar ciertas características del comportamiento de los valores del suelo, viabilizados posiblemente a través de la norma; en la actualidad predios con iguales características urbanas y normativas pueden experimentar precios totalmente distintos debido a variables exógenas (Jaramillo, 2009), un comprador o un vendedor más o menos informado, con alguna premura excepcional por realizar las

transacciones puede manipular de varias formas las tasas bajo las cuales se transa el suelo en el mercado, evidenciando que el mercado del suelo debe tener algún tipo de regulación por parte del Estado, la operación cabal de la competencia debe ir limitando estas anomalías y conduciendo a que bienes homogéneos tengan los mismos precios (Jaramillo, 2009).

Nuestra legislación, tiene una seria tendencia al comportamiento neoliberal, por esto como introducción al marco teórico se problematiza al respecto de manera general; cualquier tipo de normativa debe garantizar flexibilidad en respuesta a las características dinámicas y de cambio de las ciudades, pero debe tener una regulación que garantice transparencia al momento de su aplicación.

Para ilustrar al lector en el postulado anterior se exponen dos ejemplos puntuales, el primero corresponde al principio del ordenamiento entregado por la Ley 388 de 1997, en donde el “interés general sobre el particular” puede viabilizar un número significativo de proyectos, si bien esto es importante, debe regularse con miras a concretar la protección de los moradores y propietarios del suelo, ya que este principio aplicado sin medir impactos en la población vulnerable, puede causar serios problemas a la estructura de tenencia y patrimonio de la comunidad; otro hecho importante es la falta de control sobre el desarrollo espontáneo de la ciudad, en donde prima la informalidad, la ausencia de esta acción de control viabiliza que los propietarios manejen de forma irresponsable los desarrollos sobre el suelo, posiblemente por desconocimiento o simplemente con la idea de generar plusvalores especulativos, incluso derivados de la consolidación de usos no permitidos, en el marco de desarrollos informales.

El proceso de desarrollo espontáneo del territorio, entendido como un desarrollo con tendencia a la informalidad, se evidencia hoy en día en la conformación de barrios precarios o bien en la precarización de barrios consolidados de bajos estratos socioeconómicos.

Es importante entender los orígenes de lo que hoy se conoce como informalidad y para esto, se cita la información consolidada por la Facultad de Arquitectura de la Universidad Nacional de Colombia Seccional Medellín, en donde se habla de los primeros procesos de ocupación informal para los años 20, esto se explica desde las primeras estructuras de tenencia del suelo, las cuales respondían a tres tipos de ocupantes:

Invasores de terrenos grandes, dedicados a mejorar las tierras con el ánimo de establecer posesión y luego vender lotes con mejoras; ocupantes que, con autorización del invasor inicial, tomaban un lote relativamente grande y establecían allí algunos cultivos y por último los compradores de predios a propietarios legales (Viviescas, 1985).

Posteriormente, para las décadas del 50 y el 60, comienzan a llegar personas de estratos sociales más bajos que ocupaban los terrenos más difíciles por lo empinado y quebrado de su topografía. Esa ocupación se registra en la parte alta de Aranjuez, a través de especuladores que vendían lotes que legalmente no les pertenecían (Naranjo Giraldo, 1992).

No menos importante es entender los distintos momentos históricos que ha experimentado Medellín, sin duda el proceso de industrialización vivido por el Municipio durante la segunda mitad del siglo XX, generó que Medellín se posicionara como el centro de desarrollo económico de la región convirtiéndose así en un receptor importante de población que llegaba al territorio en busca de nuevas y mejores oportunidades económicas, ésto sin duda es

un hecho importante que dio lugar a la aparición de algunos barrios que se catalogaron como barrios obreros.

El desplazamiento poblacional ocasionado por temas de inseguridad o violencia ha marcado también un hecho determinante en la configuración física y social de los territorios, uno de los más significativos fue el que se originó con la muerte de Jorge Eliécer Gaitán, el 19 de abril de 1948; este hecho desató un enfrentamiento armado entre los dos partidos políticos más tradicionales en Colombia, el partido liberal y el conservador.

Este conflicto se extendió entre 1946 y 1960 y por su magnitud determinó en gran medida el cambio en la relación población rural - población urbana. Colombia pasó a convertirse en un país de municipios y ciudades, las cifras hablan por sí solas: En 1938 solamente el 30.9% de la población colombiana residía en las áreas urbanas, cifra que ascendió al 39.6 % en 1951, al 52.1% en 1964 luego al 63.1 % en 1973, posteriormente al 67.2 % en 1985 y al 72.3 por ciento en 1994. (Niño Pavajeau, 1999), hoy el Banco Mundial afirma que la población urbana en Colombia asciende al 76% de su totalidad.

Este proceso da entrada a la aparición de lo que hoy se conoce como los barrios de “las comunas periféricas”, configurados a través de asentamientos informales, producto de la urbanización pirata y barrios de invasión, así las cosas se observa como en las comunas n.º 1 y n.º 2, no se evidenciaba ningún tipo de desarrollo hacia 1950, mientras que para la década de los 60, aparecen los primeros asentamientos en los barrios Moscú n.º 1, Granizal, Villa Guadalupe y San Pablo.

Los territorios antes mencionados, entre otros de características similares, se conformaron mediante procesos ilegales de subdivisión y auto-construcción de vivienda, en un marco de

ausencia de infraestructura y servicios públicos, pero era ésta la única posibilidad de acceso al suelo de bajo costo, aunque no urbanizado ya que los bajos recursos económicos de esta población no les permitía acceder al suelo formal que ofertaba el mercado inmobiliario.

Años después, con la aparición del fenómeno del narcotráfico, estos territorios se convirtieron en el nicho principal de negociación y distribución de los grupos ilegales, quienes para su funcionamiento, demandaban la ausencia de control por parte de los entes de seguridad, hecho que aún persiste en algunos territorios, en los cuales es imposible el acceso del Estado sin la venia de los entes de control de las bandas ilegales.

Al día de hoy, el municipio de Medellín reconoce esta lectura socioespacial, y la condensa en su clasificación territorial bajo una metodología denominada Zonas Homogéneas, en la cual a través de Tratamientos Urbanísticos, identifica los distintos grados de consolidación territorial, así como aquellos territorios en condición de informalidad o precariedad, de acuerdo a esta clasificación se infiere que de las 37.640 hectáreas totales del suelo municipal, 2.578 se encuentra en estado bien sea de informalidad o precariedad, el 3% del total del territorio en condiciones de Mejoramiento Integral y el 3,8% del total del territorio en tratamiento de Consolidación nivel 3, entendiendo el Mejoramiento Integral como aquellas “áreas de Desarrollo Incompleto e Inadecuado, donde se localizan los asentamientos humanos en situación de marginalidad y segregación socioespacial, en los cuales se concentra población en situación crítica de pobreza, al margen de las oportunidades del desarrollo, con limitaciones de acceso a los bienes y servicios públicos esenciales como la educación y la salud, dando lugar a las bajas condiciones de vida de los habitantes”¹¹ y la

¹¹ Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 048 de 2014, tratamiento de Mejoramiento Integral.

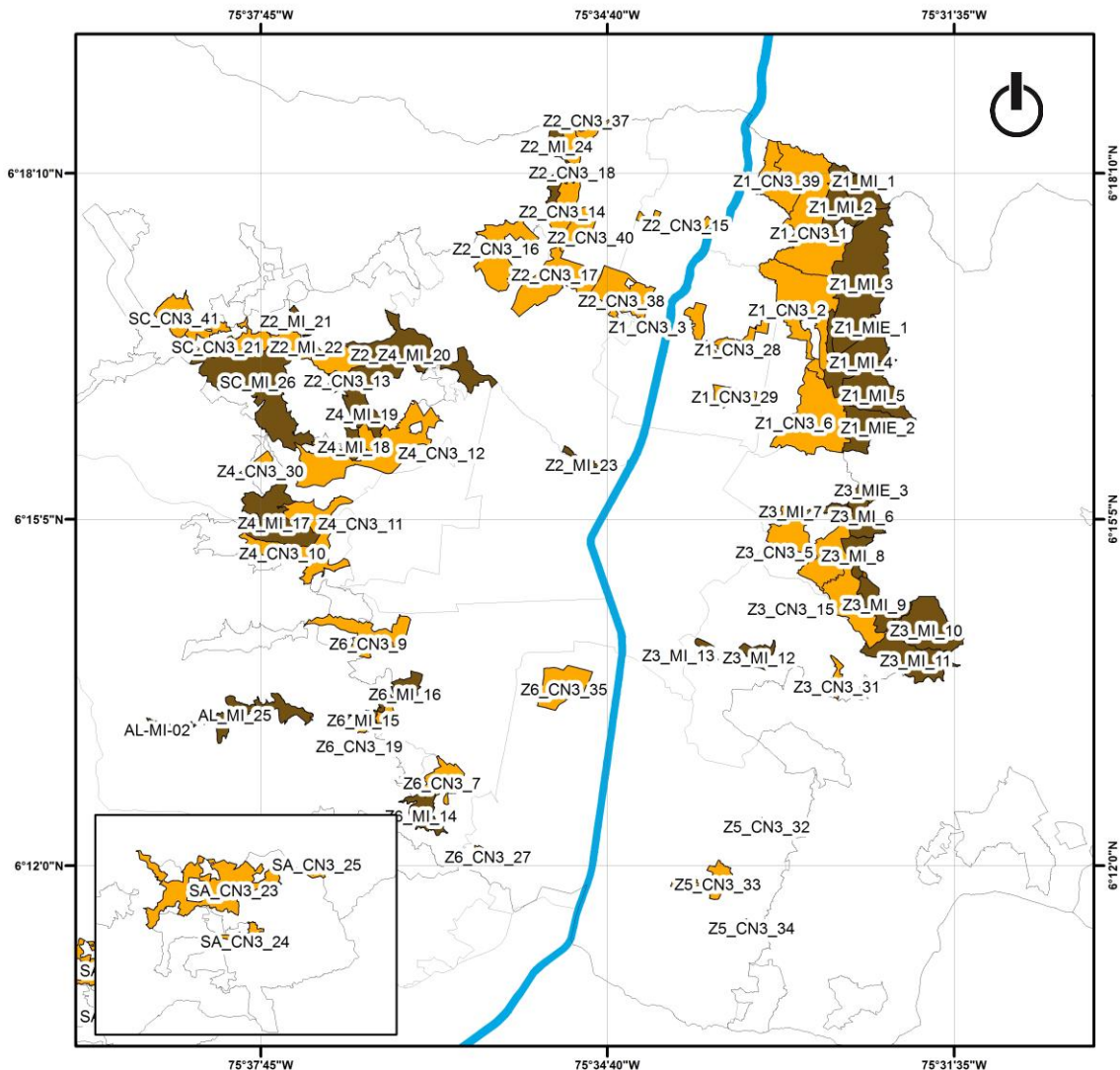
consolidación Nivel 3 como “aquellos sectores o áreas urbanizadas que presentan una precaria capacidad de soporte, que se refleja en el déficit crítico de indicadores de espacio público, equipamientos, servicios públicos y densidad vial, la cual deberá ser mejorada generando espacio público y equipamientos, así como otras cargas locales”¹².

La información descrita anteriormente, leída en términos poblacionales, para lo cual se toma como fuente el DANE, habla de un 30,6% de la población en condiciones de informalidad o precariedad.

Con respecto a la información descrita anteriormente es importante hacer claridad en que, la información consolidada por el DANE, consiste en un muestreo representativo del total de la población, es decir no responde a datos exactos; de igual forma la información consolidada por el Departamento Administrativo de Planeación con ocasión de la revisión adelantada en los años 2013 y 2014, al Plan de Ordenamiento Territorial, si bien da una idea general de informalidad, tampoco se considera como una información que entregue un dato real, toda vez que trabaja con matrículas inmobiliarias y estas no se dan únicamente a las viviendas, contempla también, dentro del global de matrículas del Municipio, las matrículas correspondientes a cuartos útiles y parqueaderos, imposibilitando un tema de comparabilidad con las matrículas ficticias, que podría ser un dato importante para conocer las propiedades en estado de informalidad.

En la Figura 7, se muestran los territorios identificados por el POT de Medellín, como territorios con predominancia de asentamientos informales, bajo los tratamientos de Mejoramiento Integral y Consolidación Nivel3.

¹² Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 048 de 2014, Tratamiento de Consolidación Nivel 3.



LOS PLANES PARCIALES Y EL VALOR DEL SUELO: INSTRUMENTO NORMATIVO Y DE PLANIFICACIÓN PARA SU REGULACIÓN Y CONTROL. POTENCIALIDADES Y LIMITACIONES EN LA EXPERIENCIA DE MEDELLÍN.








 <p>UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA SEDE MEDELLÍN</p>	Territorio en Estado de Informalidad	
	<p>Cartografía Base:</p> <ul style="list-style-type: none">  Río  Clasificación Suelo  Comunas 	<p>Convenciones:</p> <ul style="list-style-type: none">  Consolidación Nivel 3  M. Integral en Suelo Expansión  M. Integral en Suelo Urbano

Figura 7 Territorio en estado de Informalidad
Fuente: Elaboración propia

2.1 Ley 388 de 1997

Ante lo expuesto anteriormente es necesario hacer una lectura de equidad social, así como de las disputas en relación a la propiedad del suelo y contemplar conceptualmente los principios de nuestro ordenamiento territorial colombiano.

La normativa nacional, inspirada en la normativa española, ha entregado para la gestión, la planificación complementaria y para el financiamiento, una serie de instrumentos mediante los cuales sea posible concretar el desarrollo del suelo, para la implementación de dichos instrumentos y basados en zonas homogéneas o áreas con estructuras físicas y sociales similares, se definen distintos tratamientos urbanísticos a los cuales les serán aplicados diversos instrumentos de planificación complementaria, algunos de estos tratamientos como los de Renovación y Expansión exigen la aplicación del instrumento de planificación complementaria de tercer nivel correspondiente al plan parcial.

Las realidades del ordenamiento territorial colombiano, exigen que ciertos factores sean analizados con lupa, toda vez que el comportamiento del mercado inmobiliario de las ciudades colombianas responde a realidades diferentes a las de las ciudades europeas, por tal motivo y a través del tiempo de implementación de los instrumentos de planes parciales, se han identificado importantes variables con tendencia a inviabilizar bien sea la aplicación del instrumento o la concreción de un reparto de cargas y beneficios que apunte a la generación de importantes infraestructuras de soporte a la vida pública de la ciudad y finalmente lograr la consolidación del modelo de ocupación planteado para el territorio.

La base legal del Ordenamiento Territorial en Colombia es la Ley 388 de 1997, ésta presenta como objetivos:

1. Armonizar y actualizar las disposiciones contenidas en la Ley 9a. de 1989 con las nuevas normas establecidas en la Constitución Política, la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo, la Ley Orgánica de Áreas Metropolitanas y la Ley por la que se crea el Sistema Nacional Ambiental.
2. El establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.
3. Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastres.
4. Promover la armoniosa concurrencia de la Nación, las entidades territoriales, las autoridades ambientales y las instancias y autoridades administrativas y de planificación, en el cumplimiento de las obligaciones constitucionales y legales que prescriben al Estado el ordenamiento del territorio, para lograr el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.
5. Facilitar la ejecución de actuaciones urbanas integrales, en las cuales confluyan en forma coordinada la iniciativa, la organización y la gestión municipales con la política urbana

nacional, así como con los esfuerzos y recursos de las entidades encargadas del desarrollo de dicha política.

Estos objetivos deberán ser analizados y aplicados en el marco de los principios básicos planteados por la misma ley, a saber:

1. La función social y ecológica de la propiedad.
2. La prevalencia del interés general sobre el particular.
3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Lo anterior es importante ya que permitiría evidenciar los momentos en los cuales no se lograran concretar dichos objetivos o cuando dicha búsqueda llegara incluso a violentar los derechos fundamentales de la comunidad.

Se plantea entonces para este trabajo, en su etapa conclusiva, el análisis de aquellos mecanismos entregados por la misma ley, que deben ser implementados como mecanismo de gestión y control para evitar la especulación de los suelos localizados en los planes parciales, y sin los cuales este instrumento de planificación complementaria no logra concretar a cabalidad los objetivos ni principios planteados por la Ley 388 de 1997 de Ordenamiento Territorial.

2.2 Plan de Ordenamiento Territorial

El Municipio de Medellín cuenta con un Plan de Ordenamiento Territorial formulado en el año 1999 y adoptado bajo el Acuerdo 62 del mismo año, éste a su vez fue revisado en el año 2006 dando lugar al Acuerdo 46 del mismo año, por medio de este Acuerdo se acoge entonces la revisión de mediano plazo del POT en su primera versión.

Con miras a evaluar el comportamiento del instrumento , la Administración Municipal, emprende para el año 2013 el proceso de revisión de largo plazo; como parte de este proceso se hace el respectivo diagnóstico a la aplicación de los instrumentos de planificación complementaria, durante la vigencia del Acuerdo Municipal 62 de 1999 y 046 de 2006, a pesar de las grandes dificultades para hacer un seguimiento y evaluación de esta implementación, debido a la ausencia de un sistema de seguimiento y control que estandarice los procesos de manera efectiva para esta finalidad, se logra concluir que el ordenamiento del territorio derivado de la implementación de los instrumentos de planificación complementaria, estaba habilitando normativamente importantes globos de suelo para el desarrollo a través de proceso de planificación, sin embargo de esto se derivaban procesos de desarrollo fragmentados, toda vez que la escala de planificación respondía únicamente a la escala de los polígonos de tratamiento, y no contaban con una visión estratégica de ciudad.

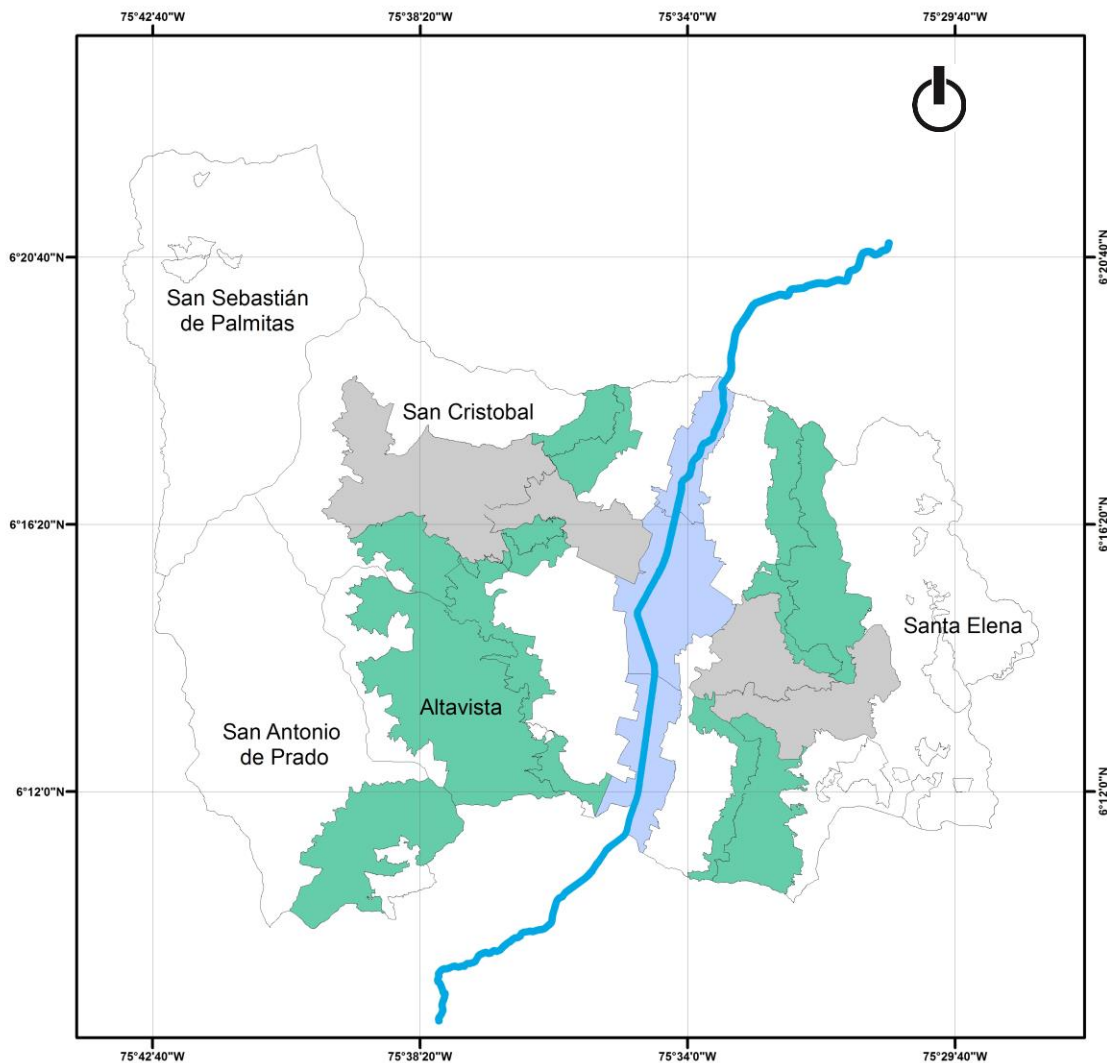
De manera puntual, los planes parciales han logrado concretar importantes desarrollos inmobiliarios en suelos de expansión y de renovación, sin embargo el análisis evidencia que muchas veces el desarrollo territorial a escala de polígono puede acarrear serios inconvenientes a los polígonos o territorios colindantes cuando estos desarrollos se dan bajo una mirada que no responde a la escala de ciudad.

Garantizar la sostenibilidad de los polígonos, sin mejorar la capacidad de soporte de la ciudad, sobre todo en los suelos de renovación en donde partiendo de la base que son los suelos mejor dotados en términos de condiciones urbanas, no se les exige grandes aportes en términos de suelo con destinación pública para temas de movilidad, genera que la capacidad de soporte de los territorios próximos se vea reducida y seriamente comprometida, entendiendo que un proceso de

renovación urbana acarrea importantes cargas al territorio derivadas de las nuevas densidades poblacionales y de movilidad con ocasión del proceso de desarrollo en estos polígonos.

A través del Acuerdo 48 de 2014, la Administración adopta la versión actual del Plan de Ordenamiento Territorial; sin desconocer los demás aportes que en términos de planificación y gestión estructura este nuevo plan, para efectos de este trabajo se desarrollará el término introducido de Áreas de Intervención Estratégica.

Estas son las áreas que desde el estudio territorial del municipio, se consideran como las áreas en donde tendrán lugar los nuevos desarrollos importantes, en términos tanto urbanos como inmobiliarios, son estas las áreas señaladas en la figura 8, las verdes correspondiente a los territorios de borde urbano-rural, los localizados en los costados oriental y occidental del eje del río identificados con azul y los conformados a lo largo de las quebradas la Iguaná y Santa Elena identificados con el color morado.



LOS PLANES PARCIALES Y EL VALOR DEL SUELO: INSTRUMENTO NORMATIVO Y DE PLANIFICACIÓN PARA SU REGULACIÓN Y CONTROL. POTENCIALIDADES Y LIMITACIONES EN LA EXPERIENCIA DE MEDELLÍN.






 <p>UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA SEDE MEDELLÍN</p>	Áreas de Intervención Estratégica	
	<p>Cartografía Base:</p> <ul style="list-style-type: none">  Rio  Clasificación Suelo 	<p>Convenciones:</p> <p>Áreas de Intervención Estratégicas</p> <ul style="list-style-type: none">  AIE MED Borde Urbano Rural  AIE MED Rio  AIE Transversalidad

Figura 8 Áreas de Intervención Estratégica
 Fuente: Departamento Administrativo de Planeación

El Municipio de Medellín en ejercicio de la función pública del urbanismo y trascendiendo la actividad netamente legislativa, emprende la formulación de los respectivos instrumentos de planificación complementaria para establecer las normas específicas para el desarrollo de estas áreas; para ello entonces se cuenta con el instrumento de planificación de segundo nivel de Macroproyectos Urbanos, entendidos como el conjunto de acciones técnicamente definidas y evaluadas, orientadas a la ejecución de una operación urbana de gran escala, con capacidad de generar impactos en el conjunto de la estructura espacial urbana y de orientar el crecimiento general de la ciudad. (Departamento Administrativo de Planeación , 2014).

Con los Macroproyectos el municipio de Medellín busca la confluencia de apuestas de los diferentes aspectos del ordenamiento territorial entre los que se cuentan el desarrollo urbano, mejores condiciones económicas para el territorio y la comunidad y un desarrollo estratégico que propenda por el equilibrio del suelo dando solución a las necesidades de la población.

A través de este instrumento se pretende vincular diversas instancias públicas y privadas en el desarrollo territorial, con la finalidad de establecer e identificar los casos en los cuales el municipio tendrá la posibilidad de captar plusvalías urbanas en busca de poder concretar una redistribución de estos mayores valores en el desarrollo equitativo del territorio, en pro de una distribución equilibrada de cargas y beneficios entre todos los agentes involucrados en la operación.

De esta manera el POT actual plantea el instrumento de Macroproyecto, como el catalizador de todas estas estrategias territoriales de planificación, gestión y financiación de carácter sistémico y multiescalar, estos a su vez entregan en la figura de planes parciales de renovación, la función de bajar de escala y territorializar la planificación estratégica de ciudad.

El plan parcial entonces es entendido por el POT, como el instrumento a través del cual, se concreta tanto la planificación de detalle, apoyado en las UAU, como la escala de reparto equitativo de cargas y beneficios.

Otro de los grandes aportes de esta nueva versión de Plan de Ordenamiento Territorial es la concreción de un Sistema de Gestión para la equidad, considerado como el sistema responsable de producir las transformaciones territoriales y el papel activo de la sociedad y de las instituciones para lograr los propósitos del POT. Se plantean tres categorías generales de procesos: el desarrollo y aplicación de los instrumentos de gestión tanto del suelo como para el reparto de cargas y de beneficios que incluye los aspectos de financiación y corresponsabilidad para la ejecución del POT, enmarcados en los instrumentos de planificación complementaria, intervención del suelo y de financiación, denominado Sistema de Gestión para la Equidad Territorial; seguidos del conjunto de procesos y acciones para la gestión del riesgo y la adaptación a los efectos del cambio climático, como proceso de la mayor relevancia actual para el ordenamiento territorial, denominado Sistema Ambiental, de Gestión del Riesgo y el Cambio Climático y en tercer lugar, los procesos de participación social e institucional, que le dan soporte social e institucional a esta formulación y sobre todo a su implementación y desarrollo, denominado Sistema Participativo e Institucional.

La constitución política de 1991, dota de autonomía a los entes territoriales para concretar el ordenamiento de sus jurisdicciones, en el caso de Medellín según se expone en el DTS este hecho se fundamenta en los principios establecidos por la Ley 388 de 1997, en respuesta a esto y reconociendo que el ordenamiento territorial por medio de su principal instrumento el POT, configura tanto cargas como beneficios a través de las normas urbanísticas en desarrollo de la prevalencia del interés general sobre el particular y la función social y ambiental de la propiedad,

se debe concretar un Sistema de Gestión para la Equidad Territorial que permita el reparto equitativo de cargas y beneficios a través del Sistema Institucional y de Gestión.

El sistema tiene por objeto, viabilizar la aplicación del principio de equidad a partir de la implementación del POT de Medellín, desde la identificación de los territorios y procesos en donde se centran las cargas territoriales municipales y por otra parte, las áreas y actuaciones que originan beneficios, para establecer la articulación y correspondencia entre los mismos (Departamento Administrativo de Planeación , 2014).

2.3 Los Planes Parciales

La gestión asociada, lograda a través de los planes parciales, merece una mirada reflexiva que facilite identificar y analizar las prácticas derivadas de la implementación del instrumento, sobre todo en lo referente al valor del suelo, toda vez que este valor es el pilar sobre el cual se fundamenta el reparto equitativo de cargas y beneficios logrados a través de la integración inmobiliaria, el reajuste de terrenos o la cooperación entre partícipes.

Para asegurar y facilitar la financiación de los elementos colectivos y de soporte de las actividades urbanas, así como de la equidad entre los propietarios, es necesario aplicar formas de gestión asociada que superen el urbanismo predio a predio, (Maldonado, Pinilla Pineda, Rodríguez Vitta, & Valencia Davila, 2006).

Los planes parciales entendidos como un instrumento de planificación complementaria que actúan en el mediano o largo plazo, cuentan entonces con un espacio de tiempo interesante para la captación de mayores valores durante su proceso, explicados a través de la famosa noción de salto peligroso de la mercancía (Jaramillo, 2009) y que consiste en el enlace entre el mundo de la

producción y el mundo de la circulación, en otros términos el ciclo de producción de cualquier mercancía tiene momentos que actúan en yuxtaposición con ciertos actores clave en el proceso de producción y reproducción, movilizandando mayores valores a las mercancías, lo mismo ocurre entonces con el proceso de producción de ciudad a través del instrumento en cuestión, en donde cada una de las etapas de formulación, adopción, gestión y ejecución, implican una relación social en la que se inyecta valor de renta a través de la especulación, por unas nuevas posibilidades otorgadas al suelo.

Con miras a aportar en lo que sería una exitosa implementación del instrumento de plan parcial, en el marco del POT vigente, este estudio pretende abordar el desempeño del instrumento con el fin de poder encontrar algunas claves importantes en el futuro manejo que se le otorgue al tema de la valoración del suelo, entendiendo este hecho como la clave para la concreción de un reparto de cargas y benéficos que realmente represente beneficios a toda la comunidad, y que plantee las cargas equilibradas que realmente el constructor deba y pueda asumir.

De lo descrito anteriormente, dependerá tanto la garantía en términos de equidad de la implementación del instrumento como la concreción del modelo de ciudad planteado, ya que estos suelos de renovación al ser los escenarios con mejores posibilidades de desarrollo y por ende de concreción de altas rentabilidades, aportará en por lo menos un 50% de sus obligaciones urbanísticas a los demás proyectos de ciudad, con miras a hacer real la imagen futura de ciudad.

Para entrar en materia, se realiza entonces una contextualización de lo que ha sido el proceso de implementación de los planes parciales en el municipio de Medellín, en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial; la tabla número 1 muestra los principales parámetros de abordaje al instrumento del planes parciales desde cada uno de los momentos del POT, 1999, 2006 y 2014.

Tabla 1 Enfoque de los Planes Parciales según el POT

POT/parámetros de análisis	1999	2006	2014
Enfoque:	El Plan de Ordenamiento en cumplimiento de la Ley 388 de 1997, identifica el instrumento de los planes parciales, como aquel mediante el cual se establecería el marco normativo para el desarrollo de ciertos territorios clasificados como de desarrollo tanto en suelo urbano como de expansión, redesarrollo y renovación.	Partiendo de la experiencia obtenida a través de la formulación de varios planes parciales y los procesos incipientes de gestión, la Administración Municipal consolida la norma específica, en aras de un mejor desempeño de este instrumento, lo que hace que Medellín se perfila como un ejemplo a seguir, gracias a los parámetros establecidos a escala local para la implementación del instrumento, esto a	Durante la formulación del Acuerdo 48 de 2014, partiendo del proceso de formulación de un número importante de planes parciales en vigencia del Acuerdo 46, se plantea un nuevo reto, que subyace en el momento de la formulación misma, y es la gran debilidad de esta fase, en cuanto a una definición clara del esquema de gestión y financiación, encontrando el motivo clave que había inviabilizado el proceso de ejecución

		través del mismo Plan de Ordenamiento y de normativa municipal complementaria.	de los terrenos planificados a partir del instrumento.
Articulación con instrumentos	Se centra en el proceso de formulación, se identifican falencias normativas que den línea clara para el desarrollo de este proceso.	Se retoman los instrumentos de la Ley 388, se hace un simple listado, pero no se tienen en cuenta los prerequisites institucionales con los cuales debía contar la administración para viabilizar su implementación, se desconocen los procesos mismos para tal fin.	Se desarrollan los respectivos procedimientos además de un análisis exhaustivo, en el cual se identifican los escenarios en los cuales se necesitan determinados instrumentos a saber: evitar especulación, realizar compensaciones, cobro de contraprestaciones, promover asociaciones, adquisición de predios y financiación.
Agentes promotores	Públicos y privados	Privados y Mixtos	Privados
PP			

Adecuación institucional	Adaptación de la Administración pública para acompañar los procesos de formulación del instrumento.	Identificación de los instrumentos de gestión aplicables al momento de ejecución de los planes parciales.	Definición y establecimientos de lineamientos para la conformación de un Sistema Institucional y de Gestión así como del Sistema para la Evaluación, Seguimiento y control que acompañen las fases de formulación gestión y ejecución de los planes parciales.
--------------------------	---	---	--

De la anterior tabla es importante interpretar el avance que ha tenido el instrumento al menos en términos de enfoque, entendiendo que en la vigencia del Acuerdo 062 de 1999, apenas se contemplaba el instrumento como una herramienta de planificación, durante la vigencia del Acuerdo 046 de 2006 se empiezan a evidenciar las omisiones acometidas desde la planificación y como éstas podían inviabilizar la correcta ejecución del instrumento y es a través del Sistema de Planificación Territorial, estructurado por el Acuerdo 048 de 2014, que realmente se da una mirada sistémica a la aplicación del instrumento, el cual no se entiende simplemente como una herramienta de planificación sino que se dota de herramientas importantes de gestión, intervención del suelo y financiación.

3. Análisis de valores de suelo

La comprensión de la conformación de los valores del suelo, exige contemplar las variables endógenas y exógenas que hacen que éstos tengan variaciones comportamentales, al tiempo requiere de un estudio de detalle que permita identificar y entender los factores que influyen en esta conformación, con miras a viabilizar la estructuración de un sistema de zonas homogéneas de valores del suelo, es decir identificar zonas territoriales que sean equiparables en cuanto al comportamiento en los valores del suelo, por parte de la Administración Pública, o concluir si definitivamente es impensable la posibilidad de entender los valores del suelo bajo criterios homogeneizadores.

La mejor forma de abordar este tipo de análisis es entonces, a través de la contrastación de fuentes y escenarios que, de acuerdo a sus objetos, estipulen metodologías y resultados disímiles en lo que se refiere a la conformación de valores del suelo, evidenciando la necesidad de regular este tema, de forma tal que se acote el comportamiento financiero de los proyectos, visto de esta manera la protección a moradores pasaría de ser una simple estrategia discursiva para convertirse en un principio de la planificación urbana en el marco de la aplicación del instrumento de planes parciales, toda vez que los propietarios recibirían el valor justo correspondiente a sus propiedades generando una permanencia en los lugares que habitan y que serán desarrollados en el marco del instrumento del plan parcial.

Para lo expuesto anteriormente se define una metodología en la que se consolidan algunos de los escenarios en los que se configuran de manera diferencial los valores del suelo, empleando diversas fuentes, para poder analizar las variaciones de los valores, dependiendo de cada uno de los actores involucrados en este proceso. Esta metodología se denominada “Escenarios de contrastación para el entendimiento de la conformación de los valores del suelo” y toma como

fuentes al Departamento Administrativo de Planeación, la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, avalúos de referencia aplicados para este trabajo específicamente y entrevistas con distintos actores relacionados con los procesos de los planes parciales y que se denominan como fuente mercado; se retoman los conceptos de tiempo, contexto y actores, entendiendo que cada uno de éstos incide, tal como se demostró en el marco teórico, en las diversas aproximaciones y resultados de valor.

Las referencias contextuales en las que se desenvuelve el mercado del suelo, puede delimitar claramente el comportamiento de los valores en estudio, factores como oferta y demanda inciden claramente en los resultados finales de este estudio, de igual manera la relación de poderes por parte de los actores en relación de desigualdad, puede incidir en la conformación de plusvalores o bien, incidir de manera intencional en el decrecimiento de la estructura de valor del suelo dando forma a lo que se denomina especulación en los valores, para entender esto se definen 6 escenarios así:

Escenario 1. Escenario de Partida.

Escenario 2. Proyecciones Econométricas de Valor del Suelo.

Escenario 3. Avalúos Residuales.

Escenario 4. Análisis de Isoprecios.

Escenario 5. La Ley del Mercado.

Escenario 6. Escenario de Confrontación.

A continuación se explican y desarrollan los distintos escenarios:

3.1 Escenario 1. Escenario de Partida

Como punto de partida para la implementación de la metodología descrita anteriormente, se toma como primera fuente el Departamento Administrativo de Planeación del Municipio de Medellín, específicamente de la oficina de Planes Parciales, toda vez que ésta representa el punto de partida más importante ya que a través de las Simulaciones Urbanístico Financieras, entendidas como el estudio de factibilidad de los proyectos urbanos, se modelan panoramas financieros que se constituyen en la base económica bajo la cual se deben evaluar las viabilidades financieras de los distintos proyectos que se desarrollarán, al tiempo que son el escenario de validación, en el que se demuestra que los desarrollos inmobiliarios, están en capacidad de pagar las obligaciones urbanísticas exigidas por el POT.

El valor del suelo representa una variable fundamental en estas simulaciones ya que partiendo de valores reales de mercado se establecen los porcentajes de participación de los propietarios en el ejercicio financiero, soportado esto por avalúos de referencia, solo en algunos casos; esto pretende garantizar un tratamiento justo a los propietarios y que el costo del suelo no desequilibre la estructura financiera de los diversos proyectos, toda vez que esto afectaría directamente los porcentajes de utilidad que hacen no solo atractivos sino viables, los distintos ejercicios inmobiliarios y por ende denotan el desarrollo o estancamiento territorial.

Teniendo en cuenta que los planes parciales asumen estos valores como verdad absoluta, sobre ellos recae también la factibilidad de concretar todas las estructuras públicas planteadas por el instrumento; una variabilidad no acotada en estos valores, hacen que los desarrollos puedan o no concretar el modelo de ocupación planteado por el plan parcial y por ende entrará en discusión la concreción misma del modelo de ciudad planteado para cada territorio.

Para entrar en materia de valores del suelo, en desarrollo de la metodología planteada a través de escenarios, se generó la recopilación de la información disponible en el Departamento Administrativo de Planeación, consolidada en las respectivas simulaciones urbanístico financieras, con el objetivo de identificar los valores de referencia con los cuales se realizaron los respectivos ejercicios y se desarrolla de esta manera el primer escenario.

A continuación se listan entonces los valores de referencia de los planes parciales que el Departamento Administrativo de Planeación ha adoptado hasta el momento, trabajar en la oficina de Planes Parciales, facilitó sin duda la lectura de estas estructuras y permitió obtener un primer panorama de comparación del comportamiento en los valores del suelo de los territorios a desarrollarse bajo el instrumento de planes parciales.

Tabla 2 Valores de referencia de los planes parciales

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación

Nombre	Decreto de adopción/año	Valor del metro cuadrado (\$)
Pajarito	602 de 2002	18.000
Altos de Calasanz	397 de 2005	21.214
San Antonio de Prado	110 de 2007	35.168
El Vergel	1028 de 2010	37.600
Ciudadela el Rincón	735 de 2007	40.000
Santa Inés	1365 de 2007	45.000
Plaza de Ferias	1352 de 2002	82.600
La Cumbre	1079 de 2007	180.000
San Lorenzo	608 de 2003	196.033
San Lucas	1789 de 2009	220.000
Paseo de Sevilla	691 de 2004	260.000
Torres de la Fuente	1026 de 2004	300.000
Loma de los Bernal	1649 de 2003	301.062
Loma de los González	1204 de 2007	350.000
Argos 1	2641 de 2005	410.000
Villa Carlota	605 de 2007	440.000
Sevilla	0674 de 2010	450.000
Everfit	0224 de 2009	550.000
Invatex	1356 de 2007	600.000
Santa María de los Ángeles	1191 de 2007	800.000
Naranjal	1284 de 2000	850.000
Guayaquil Manzana	1222 de 2005	950.000
Simesa	123 de 2006	1.000.000
Corazón de Jesús	1613 de 2007	1.052.891
Vizcaya	170 de 2009	1.775.000
Guayaquil Polígono	1176 de 2007	2.100.000

La anterior tabla muestra organizados de menor a mayor, los valores de referencia del suelo, con los cuales se han simulado los planes parciales en el Municipio de Medellín, fluctuando desde \$18.000 en Pajarito en el año 2002, hasta los \$2.100.000 en Guayaquil Polígono en el año 2007.

Si bien este trabajo no abordará de manera detallada cada uno de los planes parciales en términos de sus valores de referencia, se considera importante y pertinente, consolidar la información que pueda ser de interés y consulta para quienes a futuro consideren el estudio de planes parciales, más aún si el objeto de estudio es afín con el tema en desarrollo.

La figura 9 organiza los planes parciales de acuerdo al año de adopción desde el más antiguo hasta el más reciente, evidenciando un hecho importante y es que el valor del suelo no responde, al menos no de manera organizada, a una línea de tiempo ni a un comportamiento ascendente, sin embargo la figura evidencia un comportamiento relativamente homogéneo de acuerdo a la localización al interior del territorio.

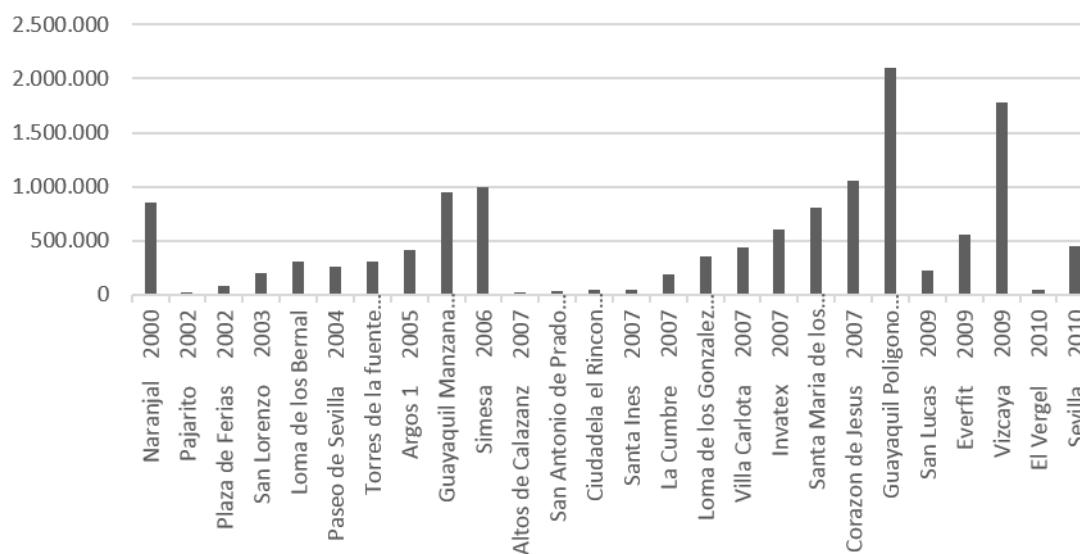


Figura 9 Línea de tiempo de planes parciales adoptados vs valor de referencia
Fuente: Elaboración propia

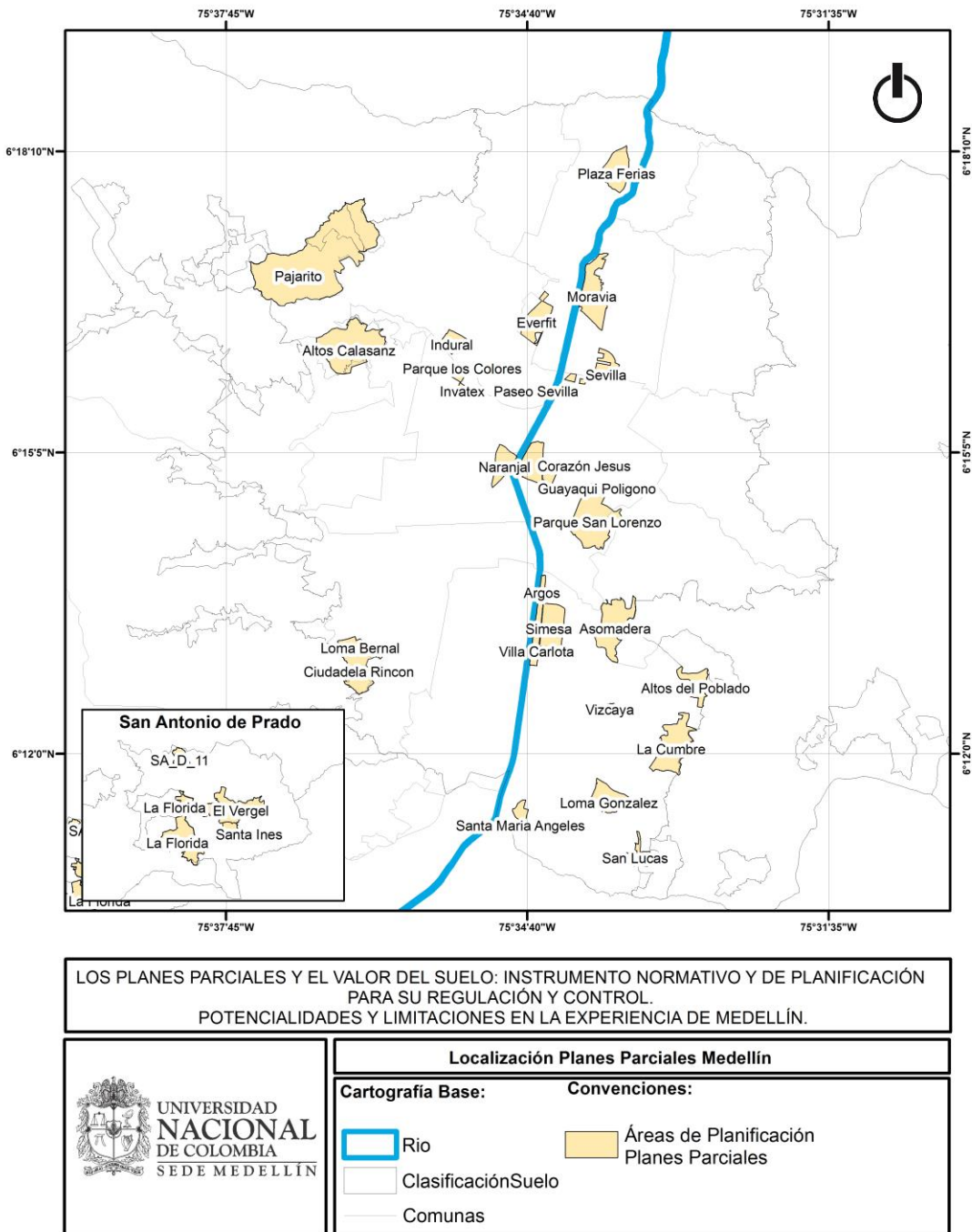


Figura 10 Localización Planes Parciales

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación.

La figura anterior espacializa los polígonos de tratamiento a los cuales aplica el instrumento de planes parciales, a lo largo del territorio del Municipio de Medellín con corte a 2014 es decir, los planes parciales adoptados en vigencia de los Acuerdos 062 de 1.999 y 046 de 2.006.

Retomando la figura 9, se podrían comparar por ejemplo los \$37.600 pesos con que se simula el m² de suelo en el plan parcial el Vergel en el año 2010, contra el \$1.052.891, estipulado para el plan parcial Corazón de Jesús en el año 2007, esto de entrada demuestra que los valores del suelo varían de acuerdo a su localización estratégica, atendiendo variables como el tipo de suelo, análisis de mayor y mejor uso, cualidades dotacionales, conflictos sociales entre otros; en principio entonces intervienen variables endógenas y exógenas en la conformación del precio del suelo, tanto las unas como las otras son aparentemente acotables, analizables y proyectables en el tiempo, constituyéndose en un supuesto principio de crecimiento sustentable de la renta derivada del valor del suelo.

Lo anterior tiene sentido cuando se parte de la base de que el mismo Plan de Ordenamiento reconoce estas variables en sus análisis de zonas homogéneas, los cuales dan base a los tratamientos urbanísticos; podría pensarse entonces que los planes parciales tienen un comportamiento de acuerdo a su tratamiento, toda vez que esta clasificación se hace de acuerdo a la lectura de las narrativas espaciales que contemplan las variables mencionadas anteriormente y que tienen un papel decisivo en la conformación de los precios del suelo.

Sin embargo la figura N° 11 demuestra claramente que el criterio de conformación de valores de acuerdo al tratamiento urbanístico tampoco responde a un criterio válido, siguen predominando criterios de localización y potenciales de desarrollo; paradójicamente el plan parcial con los valores más altos que corresponde al plan parcial de Guayaquil polígono que se

clasifica en el tratamiento de renovación¹³, entendiéndose de entrada que este polígono dista mucho de procesos sociales como los de Naranjal o San Lorenzo; Guayaquil corresponde a uno de los sectores con mayores dinámicas comerciales en el suelo urbano de Medellín, por tanto estos valores corresponden a las altas rentas que pueden derivarse de la propiedad del suelo en el sector, debido a factores como el mayor y mejor uso, entendiéndose esto como base para los métodos avaluatorios avalados.

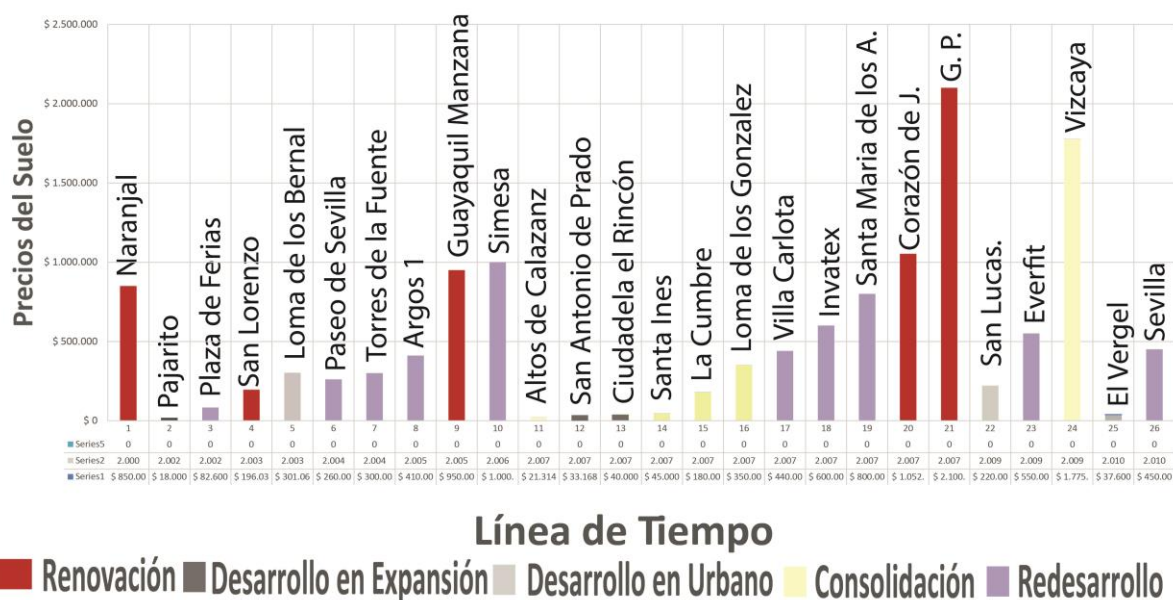


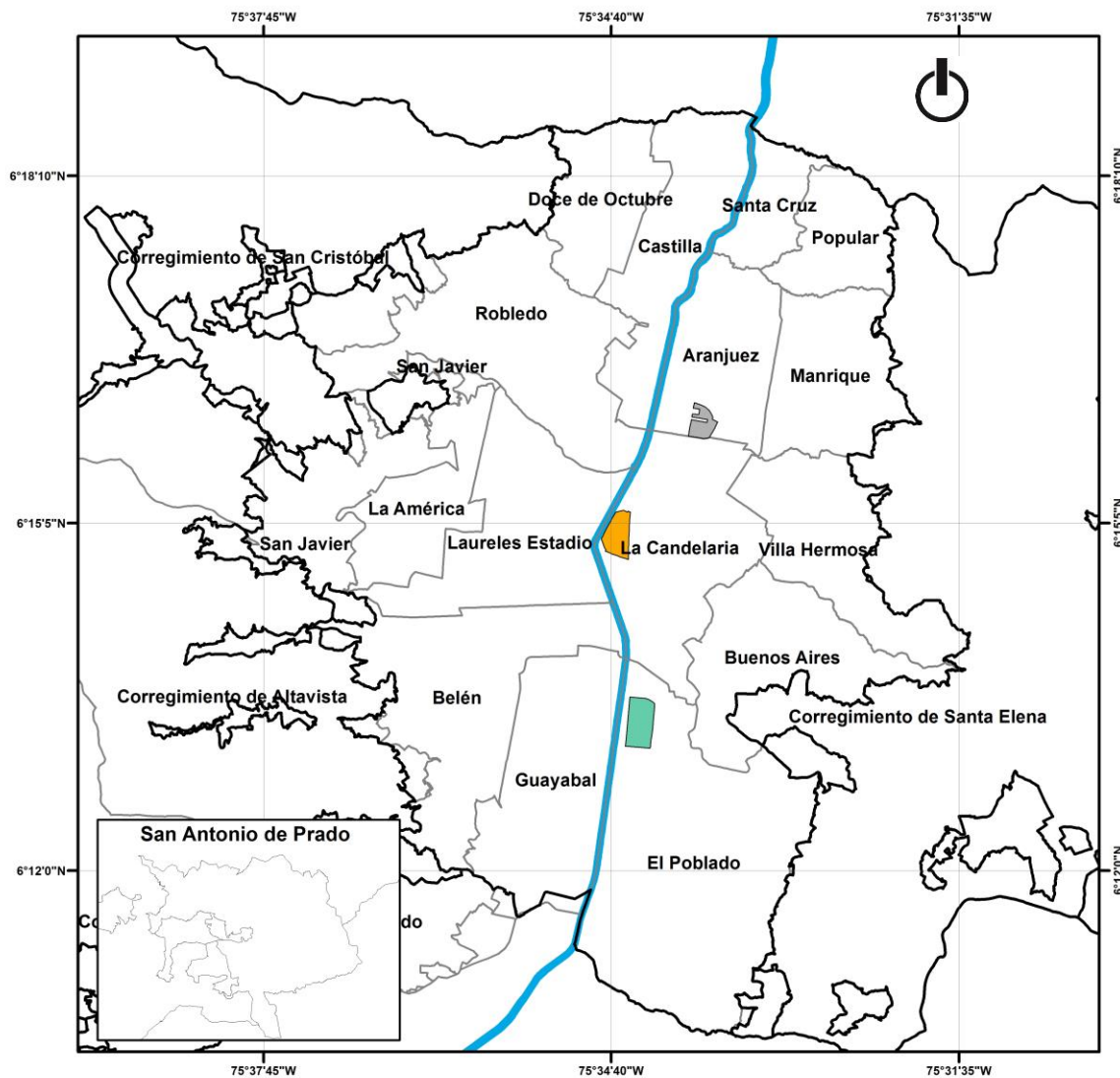
Figura 11 Valores de Referencia en los Planes Parciales de acuerdo al Tratamiento Urbanístico

Elaboración: Propia

¹³ Suelos con deterioro social y urbano.

3.1.1 Análisis de planes parciales, los casos de Sevilla, Corazón de Jesús y Simesa

Con miras a acotar el campo de análisis, se desarrolla entonces el estudio en detalle de la información de los planes parciales de Sevilla, Corazón de Jesús y Simesa, esta selección se considera estratégica ya que ellos son producto de las tres tipologías de iniciativas al momento de formulación de los planes parciales: privada, pública y mixta, además de responder al tratamiento de renovación y su variación planteada por Medellín, bajo el tratamiento de redesarrollo, el cual fue eliminado por el actual POT, reclasificando estos suelos bajo el tratamiento de renovación; la figura N° 12 ubica espacialmente los polígonos seleccionados como objeto de estudio:



LOS PLANES PARCIALES Y EL VALOR DEL SUELO: INSTRUMENTO NORMATIVO Y DE PLANIFICACIÓN PARA SU REGULACIÓN Y CONTROL. POTENCIALIDADES Y LIMITACIONES EN LA EXPERIENCIA DE MEDELLÍN.








	Planes Parciales Analizados	
	Cartografía Base:	Convenciones:
 Río  Clasificación Suelo  Comunas	 Plan Parcial Sevilla  Plan Parcial Corazón de Jesús  Plan Parcial Simesa	


Figura 12 Planes Parciales analizados

Fuente: Elaboración propia

A continuación se hace una presentación general de los planes parciales que darán cuerpo a este trabajo final, se inicia esta descripción con una ficha técnica por cada plan parcial, en la que se estructuran los datos más relevantes al momento de formulación, como lo es el análisis de áreas brutas y netas de los planes, aprovechamientos y obligaciones, seguido de un resumen de objetivos de los planes y sus proceso desde la gestión y ejecución a la fecha de corte de este trabajo final.

3.1.1.1 Plan Parcial Sevilla.

INFORMACIÓN GENERAL PLAN PARCIAL SEVILLA

	Polígono Acuerdo 46 de 2006	Z1_RED_3
	Decreto:	0674 de 2010 vigente
	POT:	Acuerdo 46 de 2006
	Polígono Acuerdo 48 de 2006:	Z1_R_9
	Iniciativa:	Pública
	Estado:	Aprobado
	Vigencia:	10 años
	Tratamiento	Redesarrollo
	Número de Unidades de Actuación UAU	20
Estado del Plan Parcial	En ejecución una U.A.U	

Áreas Generales del Plan

Área de Planificación (m²)	155.934	Área Neta (m²)	77.372
--	---------	----------------------------------	--------

Aprovechamientos y Obligaciones

Edificabilidad total (m²)	314.577	Obligaciones Urbanísticas	
Vivienda (m²)	Otros Usos (m²)	EP (m²)	EQ (m²)
216.330	146.921	32.310	3.406

Proceso de Gestión:

Debido a las complejidades en la gestión de este plan parcial y la falta de previsión de temas como la conexión a las redes de servicios públicos, al momento de formulación, se planteó la conformación de un Operador Urbano encargado del acompañamiento a los promotores y propietarios del suelo, al momento de iniciar el proceso de ejecución del plan; para tal efecto, la Empresa de Desarrollo Urbano -EDU- luego de concluir el proceso de formulación y adopción del plan parcial, inició las gestiones para consolidarse como Operador Urbano, contando hoy con el acto administrativo de designación.

Las constructoras C.A.S.A y Bemsá llevaron a cabo la ejecución de la Unidad de Actuación Urbanística 18 bajo la modalidad de PUG; esto ha generado algunos desacuerdos desde el punto de vista de gestión y desarrollo territorial, ya que en este caso el PUG retoma la figura de desarrollo predio a predio, contradiciendo en principio los objetivos de las Unidades de Actuación Urbanísticas como instrumento de reparto y facilitador para la concreción del Modelo de Ocupación planteado por el Plan Parcial.

Observación:

Posterior a la adopción de los Macroproyectos, el Departamento Administrativo de Planeación, por petición de la Junta de Acción Comunal del barrio Sevilla, retomó el proceso de socialización y acompañamiento a la comunidad en el proceso de gestión, encontrando algunas quejas por parte de la población moradora de Sevilla, con respecto a las gestiones realizadas por la EDU, ante las cuales sienten vulnerados sus derechos.

Otra de las dificultades evidenciadas por parte de los moradores de Sevilla, es que este plan parcial en la actualidad cuenta con una Declaratoria de Urgencia Manifiesta y Anuncio de Proyecto, esto representa para la comunidad una posible situación de vulnerabilidad derivada por procesos de expropiación, para lo cual han solicitado a este Departamento Administrativo una contextualización de los proyectos que tiene la Administración para el polígono correspondiente al Plan.

El plan parcial Sevilla, corresponde a un plan en tratamiento de redesarrollo, como se explicó anteriormente éste fue un tratamiento establecido por el municipio de Medellín a través de los Acuerdos Municipales 062 y 046 en 1999 y 2006 respectivamente, el POT vigente lo elimina, agrupando estos suelos en tratamiento de renovación urbana.

Se localiza en uno de los sectores más estratégicos del territorio urbano de Medellín, ubicado en el costado norte del centro de la ciudad, esta es una zona que aglutina un conjunto de actividades especializadas en producción tecnológica y fortalecimiento de los conocimientos científicos, de investigación y de servicios de salud, dentro de las proyecciones para este sector, se identifica la articulación con la entidad Ruta N y Distrito de Innovación, lo que a futuro perfila la zona bajo el marco de un desarrollo con un nivel socioeconómico superior al que presenta actualmente.

Este es un plan parcial de iniciativa pública, toda vez que la Alcaldía de Medellín, en cabeza de la Empresa de Desarrollo Urbano –EDU- asume en el año 2009, el proceso de formulación del plan parcial, con miras en su futura gestión.

Por lo expuesto anteriormente, este plan parcial se toma como un ejemplo de gestión y buenas prácticas, como resultado de la articulación entre la EDU y la Alcaldía de Medellín, al momento de formulación, acompañando este proceso, de una socialización no solo enmarcada en los términos de que trata la ley sino complementado con escenarios de información, realizados con

los grupos focales propios de los barrios; estructura además un esquema de gestión que articula los distintos instrumentos de intervención del suelo y financiación necesarios para la adecuada ejecución del plan, de forma tal que se asegure la rentabilidad de la operación inmobiliaria, la concreción del modelo de ocupación propuesto, los sistemas estructurantes en términos de espacio público, equipamiento y suelos para nuevos desarrollos viales, todo esto entendido como la mejora del territorio en términos de capacidad de soporte, en respuesta a los nuevos usos y densidades, producto de los desarrollos inmobiliarios, teniendo siempre como premisa la protección a moradores mediante la gestión asociativa con los propietarios del suelo planificado por el instrumento.

Lo desarrollado anteriormente advierte que Sevilla puede tener un comportamiento especulativo en los valores del suelo, por ser este un sector con alto potencial de desarrollo al tiempo que presenta dinámicas inmobiliarias importantes y diversas, esto es evidenciado incluso en la misma formulación previendo una especulación del suelo por parte de los propietarios, basándose en los respectivos avalúos residuales, los cuales entregaron, como resultado, al momento de formulación del plan, valores incluso hasta de \$2.906.264 por m², esto es importante mencionarlo toda vez que aunque la formulación contó con esta información, las simulaciones urbanístico financieras se hicieron con un valor de referencia para el suelo de \$550.000 por m².

3.1.1.2 Plan Parcial Corazón de Jesús.

INFORMACIÓN GENERAL PLAN PARCIAL CORAZÓN DE JESÚS



Polígono Acuerdo 46 de 2006	Z3_R_4
Decreto:	1316 de 2007 vigente
POT:	Acuerdo 62 de 1999
Polígono Acuerdo 48 de 2006:	Z3_R_15
Iniciativa:	Mixta
Estado:	Aprobado
Vigencia:	15 años
Tratamiento	Renovación
Número de Unidades de Actuación UAU	23
Estado del Plan Parcial	Solo se ha ejecutado un P.U.G en una U.A.U

Áreas Generales del Plan

Área de Planificación (m2)	264.000	Área Neta (m2)	91.857
Aprovechamientos y Obligaciones			
Edificabilidad total	642.987	Obligaciones Urbanísticas	
Vivienda (m ²)	Otros Usos (m ²)	EP (m ²)	EQ (m ²)
130.677	522.710	26.242	6.771

Una vez aprobado el Plan Parcial, la organización comunitaria Fundación Coraje, líder del proceso de formulación del mismo, implementó estrategias de acompañamiento a la gestión y ejecución del Plan Parcial, especialmente con propietarios y comerciantes de las Unidades de Actuación 18 y 22.

Proceso de Gestión:

En el año 2008 la Administración Municipal a través del Departamento Administrativo de Planeación realiza una consultoría con la Fundación Coraje cuyo objeto fue el diseño y puesta en marcha de la estrategia de gobernabilidad y creación de capital social que sirviera de acompañamiento a la estrategia social para la implementación de las operaciones urbanas derivadas de la aplicación de la norma de Plan Parcial.

Con este contrato se logró la actualización de la información socioeconómica de las Unidades 4, 11, 12, 14 y 15, pero por falta de continuidad no fue posible consolidar una propuesta de intervención en alguna de estas Unidades.

La Unidad de Actuación 18 actualmente presenta un desarrollo parcial bajo la modalidad de PUG, aprobado por el Municipio de Medellín en el año 2009, en la cual se construyeron usos comerciales y de servicios sin utilizar los aprovechamientos de vivienda.

En cuanto a la Unidad de actuación 22 conformada por 6 lotes, 29 predios y 16 propietarios, se logró un avance significativo en la gestión para tratar de conseguir el 100% de aprobación para desarrollar la UAU a través de una Unidad de Gestión, sin embargo, la especulación en los valores del suelo, no permitió concretar el 100% de los propietarios y no se quiso optar por la delimitación de la Unidad de Actuación con el 51% de los propietarios. Por lo tanto, no se logró ejecutar esta UAU.

Observación:

Este Plan Parcial no ha logrado la ejecución de por lo menos una unidad de actuación completa, está pendiente el cumplimiento de las obligaciones de cargas sociales por parte de este proyecto desarrollado a través de un Planteamiento Urbano Integral -PUG- en la UAU 18.

Hoy, la Fundación Coraje que ha sido protagonista en la formulación y gestión del Plan Parcial, no está concentrada ni interesada en la continuidad de estas labores de planificación e intervención urbanística. A la fecha no se presentan otras iniciativas de proyectos en esta zona.

El sector de Corazón de Jesús, “Barrio Triste”, es conocido como el centro de venta de repuestos y servicios para automotores más grande de la ciudad.

Hace parte de la comuna 10 (La Candelaria) junto con los barrios Bomboná, Boston, Calle Nueva, Centro Administrativo la Alpujarra, Colón, San Diego, Las Palmas, El Chagualo, Estación Villa, San Benito, Guayaquil, Prado, Boston; entre otros.

El mal uso del espacio público es notorio predominando en éste, los carros oxidados y partes en desuso, también la contaminación visual es notoria, debido a las vallas y los avisos publicitarios.

Barrio Triste es un sector complejo de abordar debido a la diversidad de usos como restaurantes, bares, talleres de mecánica, almacenes de repuestos, servitecas, chatarrerías, aserríos, industria textil, comercio formal e informal, ante estas dinámicas conflictivas, de

acuerdo a la percepción de la Administración, se plantea la formulación de un plan parcial con miras a la formalización de las actividades económicas actuales, consolidadas mediante un modelo de ocupación estructurado desde los componentes urbanos y dinamizado a través de la incorporación del uso residencial.

El plan parcial Corazón de Jesús, es uno de los suelos de renovación más importantes, localizados al interior del Macroproyecto Río Centro, busca la articulación con parques del Río a través de la generación de circulaciones peatonales, de igual modo pretende dotar al polígono con nuevas áreas de espacio público y equipamientos, que complementen y refuercen el sistema actual del sector y de la ciudad, en respuesta a las necesidades que generará a futuro el desarrollo del plan parcial para el sector denominado Corazón de Jesús.


Dentro de los principales objetivos de este plan parcial se encuentra el de privilegiar las actividades existentes fortaleciendo su productividad y protegiendo así la población existente, a través de la generación de un modelo de ocupación y gestión que propenda por la protección a moradores y que dialogue con las nuevas dinámicas urbanas propias del centro de la ciudad, con miras a potencializar su desarrollo y consolidar este suelo de renovación, como uno de los mejor dotados de la ciudad.

A pesar de encontrar en el decreto de adopción, que la iniciativa es de carácter privada, este es un plan parcial de formulación mixta, toda vez que el municipio de Medellín, reconociendo las dificultades del sector privado con participación en este plan, tanto de carácter financiero como en lo que respecta a los conocimientos requeridos para el desarrollo de la formulación, decide apoyar con recursos propios a la Fundación Coraje representante del sector de Autopartes y talleres de vehículo liviano y pesado y a la fundación Cedemoda representantes del sector textil del barrio Corazón de Jesús.

Esto entonces, hace interesante abordar el plan parcial ya que la confluencia en el momento de formulación del sector público y el sector privado, compuesto por propietarios y arrendatarios, indica que los componentes estructurantes como el valor del suelo, fueron concertados, lo que permite proyectar a través de compromisos en la gestión, los valores del suelo y viabilizar de esta manera la gestión en términos de negociación de suelo, bien sea para desarrollos privados o para las estructuras públicas requeridas para la concreción del modelo.

3.1.1.3 Plan Parcial Simesa.

INFORMACIÓN GENERAL PLAN PARCIAL SIMESA

	Polígono Acuerdo 46 de 2006	Z5_RED_10
	Decreto:	124 de 2006
	POT:	Acuerdo 62 de 1999
	Polígono Acuerdo 48 de 2006:	Z5_CN5_12, Z5_R_23 y Z5_R_24
	Iniciativa:	Privada
	Estado:	Aprobado
	Vigencia:	20 años
	Tratamiento	Redesarrollo
	Número de Unidades de Actuación UAU	37
	Estado del Plan Parcial	En ejecución una U.A.U

Áreas Generales del Plan

Área de Planificación (m2)	306.216	Área Neta (m2)	252.670
-----------------------------------	---------	-----------------------	---------

Aprovechamientos y Obligaciones

Edificabilidad total	1.010.680	Obligaciones Urbanísticas	
		EP (m2)	EQ (m2)
Vivienda (m²)	Otros Usos (m²)		
523.335	487.345	59.398	14.815

Los desarrollos observados actualmente, corresponden totalmente al Bloque A Simesa, promovidos por Valsimesa S.A como urbanizador y construidos por diferentes empresas constructoras que compraron lotes al primero.

En el Bloque B Erecos, se generó el urbanismo por parte de VALSIMESA en asocio con ERECOs.

Ni el Bloque C, Cartón de Colombia, ni el Bloque D, Holasa, presentan desarrollos o intenciones de abandonar la zona.

Proceso de Gestión:

Se han desarrollado diez (10) Unidades de Gestión de treinta y siete (37) que tiene y 253.568,90 m². de 1.010.680.64 m².

Se han desarrollado equipamientos importantes con impacto en el ámbito cultural de la ciudad, logrando la gestión también de organizaciones privadas sin ánimo de lucro como el Ballet Folclórico de Antioquia y la corporación Canto Alegre en la vinculación al proyecto junto con la Administración Municipal.

Observación:

Actualmente se identifican procesos especulativos en el plan parcial, toda vez que siendo este uno de los suelos con mayores posibilidades de desarrollo habilitado en el Municipio de Medellín, cuenta con unidades de actuación urbanísticas sin procesos de licenciamiento, evidenciando una postura por parte de los propietarios de mantener los lotes sin desarrollar, con miras a tener mayores rentabilidades en desarrollos futuros.

El área de planificación del plan parcial Simesa, se considera como estratégica en el área urbana de Medellín, toda vez que por encontrarse en proximidades del río, presenta las mejores condiciones topográficas de la ciudad, esto hace que cuente con características óptimas de accesibilidad y conectividad, siendo esto un gran atractivo para los distintos usos a desarrollar.

A pesar de lo descrito anteriormente, el suelo de este plan parcial era un suelo subutilizado al momento de la formulación, con una ocupación extensiva en primer planta de usos Industriales, ante esto y con el interés de desplazamiento de la Siderúrgica de Medellín S.A, se acomete la formulación del plan parcial, con miras a desarrollar constructivamente los suelos que la industria fuera dejando vacantes.

La formulación del plan parcial Simesa se basa en lograr el redesarrollo de un territorio estratégico para fortalecer la plataforma competitiva de la ciudad, aportando un urbanismo eficiente, de alta calidad y adaptabilidad frente a los nuevos requerimientos económicos y sociales de la ciudad.

Como estrategia urbana plantea una sana mezcla de usos, basados en un principio de coexistencia entre los nuevos usos y los ya preestablecidos, soportando esto en un sistema estructurante urbano donde los protagonistas sean el espacio público y los espacios destinados al equipamiento colectivo; claramente se evidencia que este plan parcial, ha concretado la mayoría de sus cometidos, logrando que a hoy las espacialidades públicas generadas como producto del

pago de obligaciones urbanísticas de los proyectos localizados al interior del plan parcial, sean de gran acogida por la comunidad tanto residente como visitantes de las distintas zonas de la ciudad.

Lo descrito anteriormente ha permitido que se detone la consolidación del corredor metropolitano de servicios, al tiempo que se ha incorporado el uso residencial, definiendo para ello un régimen de transición, el cual consiste en entender cómo la vivienda podría consolidarse de acuerdo a los tratamientos de suelo y el establecimiento de barreras naturales, generadas a través de espacios públicos, esto protege las vivienda de las emisiones que eventualmente se generan, producto de la industria que aún permanece.

Éste es sin duda, uno de los planes parciales que pueden tomarse como ejemplo, para un estudio en el cual se analicen los valores del suelo, sin dejar de reconocer algunos vacíos en el proceso de gestión y omisiones en el proceso de ejecución, ya que este tema lejos de inviabilizar el Plan, parece ser un motivo de rentabilidad para el mismo, debido a que el suelo no ha sido desarrollado necesariamente por su propietario original, sino que ha gozado de varios momentos y actores en su procesos de ejecución, hecho que ha generado importantes rentas, no solo en el desarrollo constructivo sino en el proceso de urbanización mismo, demostrando algo que hasta el momento no ha podido ser puesto en carta blanca en los planes parciales, y es que el valor del suelo en estos sectores genera rentabilidades internas producto de las dinámicas mismas del plan parcial.

Los momentos en la captación de mayores valores del cual se habla, corresponden en primer lugar a la formulación misma del plan, seguido de la gestión del propietario a través de Valores Simesa, quien decide urbanizar el suelo teniendo en cuenta el modelo de ocupación adoptado por el plan parcial, dotándolo de las condiciones necesarias para localizar en él futuros

desarrollos para luego venderlo como suelo urbanizado, esto constituye un segundo momento de captación de mayores valores, seguido de las operaciones inmobiliarias reconociendo éste como el tercer momento.

Medellín, a través del tratamiento de renovación urbana, ha identificado los suelos con mayor potencial de desarrollo, clasificándolos como áreas de intervención estratégicas para el municipio; es importante entender que aunque este tratamiento de renovación se aplica a zonas homogéneas en conflicto en términos urbanos, sociales y ambientales, representan al tiempo, suelos con especial capacidad de soporte para albergar nuevas densidades, de igual forma estos suelos cuentan con un compromiso social por parte de la Administración, en la medida en que se constituyen en zonas a renovar en pro de una consolidación de características urbanas y sociales adecuadas.

Al momento que sucede una clasificación del suelo en tratamientos a desarrollar mediante planes parciales, a través del discurso de la administración, los territorios empiezan a ser objeto de especulación tanto por parte de los propietarios, debido a un temor explícito por el desplazamiento basado en un sentimiento de incertidumbre, como por aquellos inversionistas inmobiliarios que ven en estos suelos, unas áreas dotadas de excelentes condiciones en términos de aprovechamientos constructivos, constituyéndose en grandes áreas de oportunidad para dar continuidad a la operación del capital en busca de captación de rentas urbanas.

El plan parcial de Simesa ha tenido un desarrollo más destacado, toda vez que su propietario se ha consolidado como un operador urbano bastante hábil y con un músculo financiero importante, hecho que ligado a la propiedad del suelo, le ha permitido establecer una dinámica sumamente rentable a los desarrollos ejecutados en lo que se conoce como Ciudad del Río.

La Empresa de Desarrollo Urbano -EDU-, operando en el plan parcial Sevilla, ha dado continuidad a su proceso de consolidación como Operador Urbano, iniciado con ocasión del plan parcial de Naranjal. La gestión de este plan parcial no ha sido tan prospera en términos de desarrollo, debido en primera instancia a la cantidad de predios existentes, 382 al momento de formulación del plan parcial y con ellos el número de propietarios que oscilan entre 800 y 1100 y también por la predominancia de construcciones de hasta 4 pisos, sumando a esto a la imagen negativa que como Operador tiene la EDU en la comunidad, lo que ha generado que en ocasiones la población moradora se sienta atropellada al punto de ver al Operador como un agente que busca viabilizar desarrollos inmobiliarios beneficiando claramente al sector de la construcción.

Por su parte el plan parcial de Corazón de Jesús hasta el momento no ha iniciado su proceso de desarrollo, más que por falta de interés del sector inmobiliario, por los grandes retos que al igual que en Sevilla, se tienen desde la gestión social, traducido en 974 predios, 867 propietarios, 349 viviendas, 1047 habitantes en condiciones de legalidad e ilegalidad, sin contar las unidades económicas dedicadas principalmente al vehículo pesado, uso catalogado como prohibido, sin embargo, este tipo de situaciones antes de verse como un problema o ineficiencia del instrumento en sí, debe contemplarse como una oportunidad, como un reto para buenas prácticas de renovación.

3.1.2 Punto de Partida

De la lectura anterior se infiere que los suelos estudiados son de gran relevancia en términos de desarrollo territorial, teniendo en cuenta sus características urbanas en comparación con otras áreas de la ciudad las cuales presentan potenciales constructivos menores, lo que evidencia la importancia de estudiar las condiciones bajo las cuales han evolucionado los valores del suelo en estos planes parciales específicos.

Derivado de este análisis, el comparativo de datos se configura desde el interés de tener la posibilidad de cruzar los datos entregados por fuentes como el DANE, para traer a pesos constantes los valores de referencia de los planes parciales según los pesos corrientes al momento de formulación, la oficina de Catastro Municipal, que trabaja bajo criterios conservadores, en procura del control a los valores del suelo, aunque sin instrumentos de gestión que claramente conduzcan a la consecución de este objetivo, la oficina de Planes Parciales, que trabaja con avalúos de referencia y valores concertados entre los formuladores y el Departamento Administrativo de Planeación y que se constituye en el punto de partida para el estudio y el Mercado Inmobiliario, escenario en el cual se enlazan los conceptos de la Teoría de la Renta.

Con miras a poder implementar una metodología de evolución y resultado, que permita el estudio del comportamiento de los valores del suelo, se extrae esta información, de acuerdo a los avalúos de referencia de los planes parciales de Sevilla (2009), Corazón de Jesús (2007) y Simesa (2006) de acuerdo a la metodología de simulación urbanístico financiera, aplicada a cada plan parcial, al momento formulación y se consolida la información en la figura N° 13 como punto de partida:

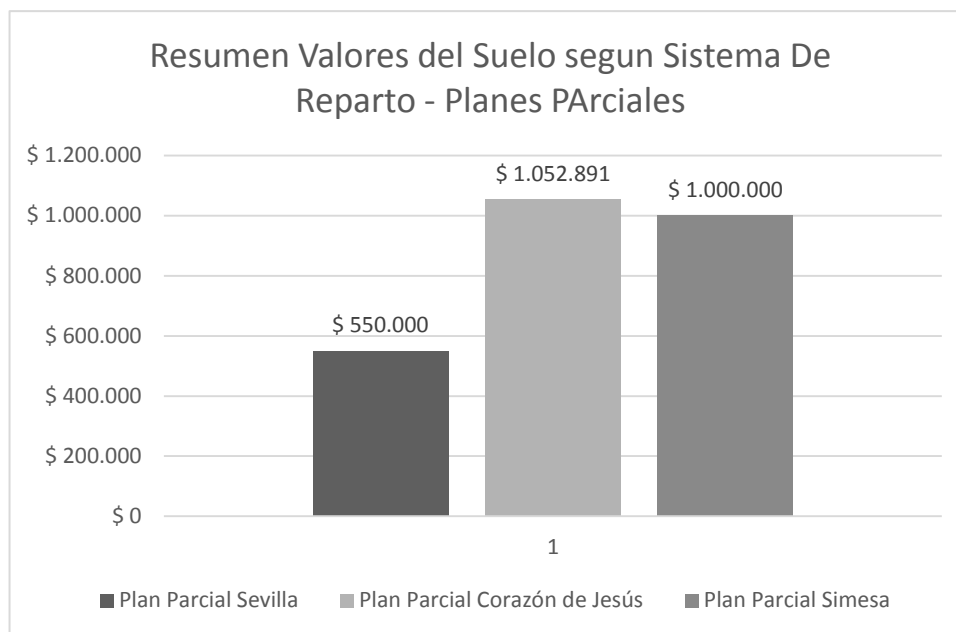


Figura 13 Resumen de valores de suelo según Sistema de Reparto

Fuente: Elaboración propia

Como premisa de lectura de esta figura, se aclara que no admite comparación, toda vez que estos son valores corrientes, es decir valores establecidos de acuerdo al año de adopción de los planes, no son traídos a valores constantes en un mismo corte temporal ya que este procedimiento se realiza en el escenario dos, y se entiende como el punto de entrada a la comparación de valores.

En la figura anterior se observa como los planes parciales de Corazón de Jesús y Simesa, presentan valores del suelo más altos, al momento de formulación, en comparación con el plan parcial Sevilla, esto debido a sus localizaciones estratégicas en relación con el resto del territorio del Municipio, localizándose el plan parcial Corazón de Jesús en el centro tradicional y representativo de la ciudad y Simesa en cercanías al poblado, aparte del gran logro de este último plan, el cual a través de su formulación concreta la posibilidad de incorporar el uso residencial a su desarrollo inmobiliario.

Sevilla por su parte presenta valores más bajos, debido a su localización al norte del Municipio, teniendo en cuenta que para el momento de formulación apenas empezaba el interés de la Administración Pública por convertir esta zona en el “nuevo norte de Medellín” como en ocasiones se ha proyectado el sector a través de estrategias discursivas, sin embargo y teniendo en cuenta que éste es un territorio con un grado de consolidación importante no solo en términos constructivos sino también desde las actividades económicas y sobre todo de las redes sociales de su comunidad, sus propietarios y residentes no contemplaron para ese momento el desarrollo del sector en el marco de la renovación urbana; las estrategias discursivas han puesto en la mira este sector para el desarrollo, hecho que ha generado que muchos actores ajenos al sector lo vean como una posibilidad de negocio.

3.1.3 Relaciones de poder

En aplicación de la metodología planteada para este trabajo, se consolida la figura N° 14, en ella se resumen las relaciones de poder entre los distintos actores en este primer escenario, evidenciando que el equipo formulador es quien establece claramente el valor de referencia con el cual se realizan los respectivos repartos y simulaciones urbanístico financieras del plan parcial; la Administración Municipal en cabeza del Departamento Administrativo de Planeación, ejerce un poder medio, toda vez que regula de alguna manera los valores del suelo al ser quien valida los respectivos ejercicios; los propietarios del suelo entran también en una relación media de poder, toda vez que son representados por el equipo formulador aunque no a la totalidad de ellos; los arrendatarios si bien son las personas que entran en un nivel mayor de vulnerabilidad, tienen una participación baja en este proceso, toda vez que no son tenidos en cuenta de manera directa en el proceso.

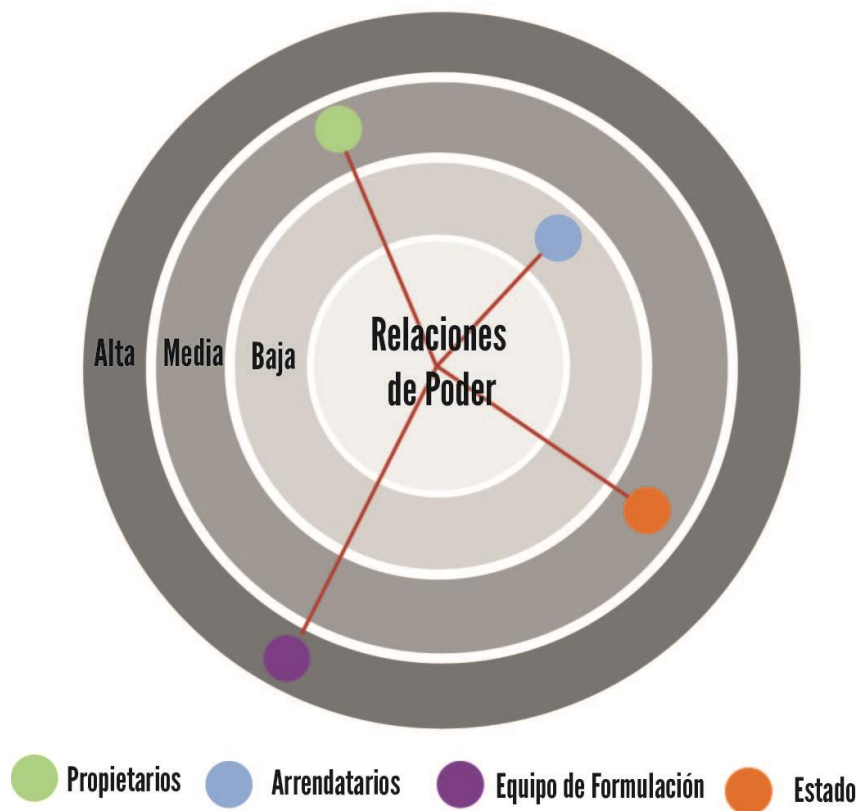


Figura 14 Relación de poderes, incidencia en la conformación del valor del suelo según Escenario 1
Fuente: Elaboración propia

3.2 Escenario 2. Proyecciones econométricas de los valores del suelo

Entendiendo que los planes parciales en Medellín se han aprobado en distintas fases temporales y que el valor del dinero en el tiempo es distinto, es importante fijar una base comparable, para tal efecto, los valores de referencia del suelo en el momento de aprobación de cada plan parcial se deberán traer a pesos constantes de 2015.

Si bien las proyecciones de valor en el tiempo son un paso sumamente importante en el proceso de los planes parciales, entendiendo que estos cuentan con tiempos de ejecución promedio de 10 a 20 años, se encuentra como uno de los vacíos al interior de los decretos y DTS de los planes parciales aprobados hasta el momento, lo que genera una gran incertidumbre en relación a los valores de referencia y como sería la manera adecuada de llevarlos a precios constantes al momento de su ejecución.

Sin detrimento de lo anterior, planes parciales como Sevilla, Simesa y San Lucas, establecen como metodología para la actualización de los valores de referencia la indexación a través del IPC, decisión que se clasifica como errónea desde mi participación en la gestión de los planes parciales de Sevilla y San Lucas, toda vez que los valores de referencia, indexados con este índice, no conversan con los valores reales a los que son transados los suelos actualmente en los planes.

Como se evidenció en el capítulo anterior, el plan parcial Sevilla tiene como avalúo de referencia un valor por m² de \$550.0000, estos traídos a pesos constantes de 2015 equivalen a \$680.000 m², sin embargo este valor dista mucho del precio al cual se transa en este momento el suelo de Sevilla como se demostrará más adelante en los escenarios de Avalúos Residuales y Ley del Mercado.

La no pertinencia de aplicar IPC a los suelos, se explica además desde la postura del profesor David Alzate Yepes quien, como parte de la entrevista anexa a este trabajo, aclara que “el comportamiento de los valores del suelo no sigue el mismo comportamiento del índice de inflación, el índice de inflación es calculado mensualmente por el DANE en Colombia, a partir de una canasta de bienes y de servicios para familias de estrato medio y que tiene una medición mensual para mirar cual es la variación porcentual mes a mes y en la generalidad de los casos observamos que tanto el valor del suelo urbano en las principales ciudades del país, como el valor de los productos inmobiliarios tradicionales, reflejan incrementos por encima de la inflación, justificado sobre todo en el caso de vivienda, ya que el déficit habitacional es permanente en el país, es más la demanda insatisfecha que la oferta y entonces ese desfase, se trata de corregir vía precio”.

Sin embargo, como se explicó anteriormente, teniendo en cuenta que es la metodología empleada por algunos planes parciales, se toma como referencia la variación del IPC publicada por el DANE, con el fin de indexar los valores de referencia, es decir actualizarlos a valor constante de 2015, para que de este modo los diferentes valores de referencia tengan el mismo poder adquisitivo, haciendo que los valores de cada plan sean comparables y sobre todo para dejar claro porque no es viable aplicar este índice como metodología de indexación, hecho que se demostrará en el escenario de confrontación.

Este proceso estructura el segundo escenario, retomando el análisis de inflación construido por el DANE, entendido por esta entidad como el índice de precios al consumidor (IPC) que mide la evolución del costo promedio de una canasta de bienes y servicios representativa del consumo final de los hogares, expresado en relación con un período base. La variación

porcentual del IPC entre dos periodos de tiempo, representa la inflación observada en dicho lapso y es este el coeficiente que se toma para la indexación de valores.

La tabla 3, consolida la información entregada por el DANE, en donde se analiza el Índice de Precios al Consumidor y su evolución desde 1990 hasta el 2015.

Tabla 3 Porcentaje de inflación año a año 1990-2015

Año	Inflación	Año	Inflación
1990	32,37%	2003	0,59%
1991	26,82%	2004	5,50%
1992	25,13%	2005	4,85%
1993	22,61%	2006	4,48%
1994	22,60%	2007	5,69%
1995	19,46%	2008	7,67%
1996	21,63%	2009	2,00%
1997	17,68%	2010	3,18%
1998	16,70%	2011	3,72%
1999	9,23%	2012	2,44%
2000	8,75%	2013	1,94%
2001	7,65%	2014	3,66%
2002	6,99%	2015	6,77%

Una vez consolidada la información de porcentajes de inflación, se procede a calcular la incidencia de este porcentaje en los valores de referencia establecidos por los planes parciales al momento de su formulación y adopción, obteniendo como resultado los valores del suelo a 2015, lo que nos trae entonces a tiempo actual y nos abre la puerta a un análisis concreto de comportamiento del valor del suelo en los territorios de estudio, que de una u otra forma se han visto afectados por las distintas circunstancias que puede generar la planificación y desarrollo del territorio a través del instrumento de planificación de tercer nivel, según clasificación del POT de Medellín, de los planes parciales.

El siguientes es el resultado de proyección para el plan parcial Sevilla, aplicando la metodología antes descrita:

Tabla 4 Proyección del valor del suelo para el plan parcial Sevilla

Plan Parcial Sevilla	Año de Adopción 2009	Valor de referencia \$550.000
Proyección en el tiempo		
Año	% de Inflación	Valores de Suelo
2009	2,00%	\$550.000
2010	3,18%	\$567.490
2011	3,72%	\$588.601
2012	2,44%	\$602.962
2013	1,94%	\$614.660
2014	3,66%	\$637.157
2015	6,77%	\$680.292

El siguientes es el resultado de proyección para el plan parcial Corazón de Jesús, aplicando la metodología antes descrita:

Tabla 5 Proyección del valor del suelo para el plan parcial Corazón de Jesús

Plan Parcial Corazón de Jesús	Año de Adopción 2007	Valores de Suelo \$1.052.891
Proyección en el tiempo		
Año	% de Inflación	Valores de Suelo
2007	5,69%	\$1.052.891
2008	7,67%	\$1.133.648
2009	2,00%	\$1.156.321
2010	3,18%	\$1.193.092
2011	3,72%	\$1.237.475
2012	2,44%	\$1.267.669
2013	1,94%	\$1.292.262
2014	3,66%	\$1.339.559
2015	6,77%	\$1.430.247

El siguientes es el resultado de proyección para el plan parcial Simesa, aplicando la metodología antes descrita:

Tabla 6 Proyección del valor del suelo para el plan parcial Simesa

Plan Parcial Simesa	Año de Adopción 2006	Valor de referencia \$1.000.000
Proyección en el tiempo		
año	% de Inflación	Valor Proyectado
2006	4,48%	\$1.000.000
2007	5,69%	\$1.056.900
2008	7,67%	\$1.137.964
2009	2,00%	\$1.160.724
2010	3,18%	\$1.197.635
2011	3,72%	\$1.242.187
2012	2,44%	\$1.272.496
2013	1,94%	\$1.297.182
2014	3,66%	\$1.344.659
2015	6,77%	\$1.435.693

La actualización de estos valores utilizando el Índice de Precios al Consumidor, se constituye entonces en el punto de partida para la contrastación con los demás escenarios y se asume por lo explicado anteriormente, sin embargo es importante resaltar que desde las reflexiones realizadas con respecto a esta actualización, se considera que los incrementos de valor del suelo no están sujetos al comportamiento del IPC aunque sea una metodología planteada por la EDU y avalada por la Administración Pública, hay otras variables que inciden en la conformación del valor del suelo como la dinámica de oferta y demanda de cada sector de la ciudad, la reglamentación urbanística que también es variable para cada zona, variables que no están contempladas en este índice.

La siguiente figura muestra entonces los valores en pesos constantes de 2015 de cada uno de los planes parciales, esto es un valor proyectado con base en los avalúos de referencia, traídos a valores de hoy para homogenizar su valor adquisitivo:

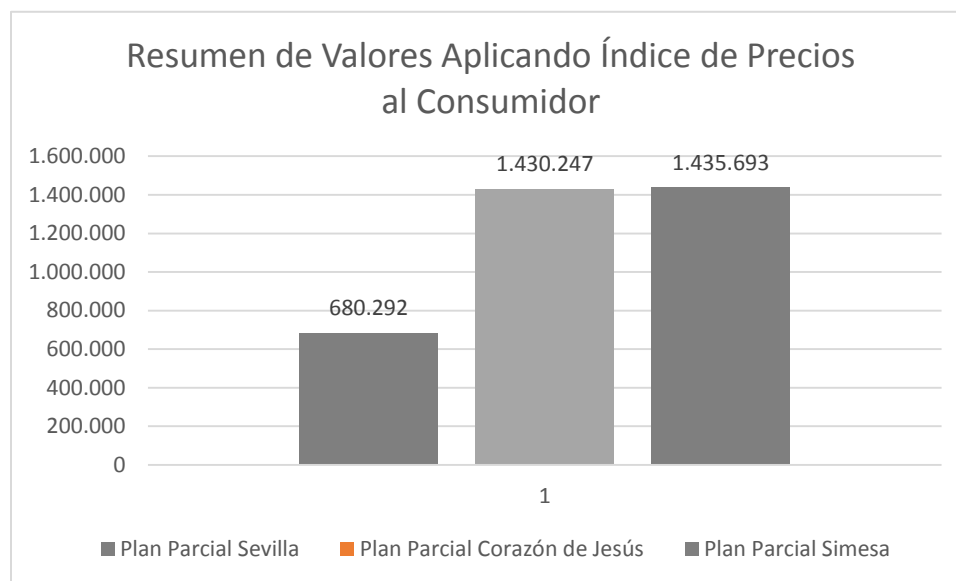


Figura 15 Resumen de valores de suelo según Proyecciones Económicas
Fuente: Elaboración propia

3.3 Escenario 3. Avalúos Residuales

Para el escenario 3 se emplea la metodología de Avalúos establecida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi bajo el nombre de Método (técnica) Residual.

Este método busca "...establecer el valor comercial del bien, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo.”¹⁴

Esta metodología se selecciona como la más indicada sobre los otros métodos a saber: método de comparación o de mercado, método de capitalización de rentas o ingresos, método de costo de reposición, toda vez que como se explicó anteriormente, este método cruza tres variables decisivas en los polígonos de planes parciales, la primera es entender que los planes parciales al ser instrumento de planificación complementaria, tienen la facultad para precisar las normas de aprovechamientos y obligaciones establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial, como segunda variable se tienen los proyectos inmobiliarios vendibles y que demuestran las altas dinámicas inmobiliarias que pueden derivarse de un instrumento como los planes parciales y como tercer variable, se contemplan las características endógenas del suelo, es decir las propiedades físicas como la topografía, presencia o no de cuerpos de agua y suelos de protección, todas estas importantes al momento de identificar el área realmente útil de un proyecto además de ser el método idóneo para el análisis de participación de plusvalía en aquellas porciones del territorio donde se considere importante hacerlo.

¹⁴ Artículo 4º. Método (técnica) residual, RESOLUCIÓN 762 DE 1998 (23 de octubre)

En concordancia con lo expuesto anteriormente se hacen dos procesos, el primero consiste en el análisis de las normativas establecidas por cada plan parcial y adoptadas a través de Decretos Municipales, en ellos se establecen los aprovechamientos y obligaciones que serán aplicables en cada avalúo, en segundo lugar se hace un análisis de mercado en el cual, de acuerdo a fuentes como Camacol y la Lonja de Propiedad Raíz se toman valores de referencia de costos directos e indirectos aplicables en 2015 para las simulaciones urbanístico financieras de los Macroproyectos Urbanos, y se consulta la revista “Informe Inmobiliario” para establecer los valores de venta de m² en cada uso de acuerdo a criterios socioeconómicos y de ubicación de los desarrollos inmobiliarios.

Para calcular el valor del suelo por medio del Método (técnica) residual, se debe establecer la utilidad esperada del proyecto constructivo. Si bien los planes parciales objeto del presente análisis comparten características urbanísticas similares, existen diferencias entre ellos, que obligan a que el establecimiento de la utilidad esperada sea diferente.

Así las cosas, para efectos del cálculo del valor residual del suelo en el plan parcial Sevilla, se establece una utilidad esperada del 6%, esto debido principalmente a las dificultades desde la gestión del suelo en este territorio particular, con respecto a la fragmentación catastral, a la situación jurídica de la tenencia y a la implementación de la política de protección a moradores. Aunado a esto, las condiciones normativas del momento de la expedición del Decreto de adopción del plan parcial Sevilla, son las establecidas por el Acuerdo 046 de 2006, normativa que reguló las densidades del suelo y aumentó el porcentaje de obligaciones, siendo esta restrictiva desde la óptica de los aprovechamientos constructivos, situación que difiere de la de los planes parciales Simesa y Corazón de Jesús, adoptados en el momento de vigencia normativa del Acuerdo 062 de 1999 y sus fichas reglamentarias (Acuerdo 023 de 2000). Debido a las

condiciones anteriormente mencionadas y verificando simulaciones financieras correspondientes a planes parciales adoptados bajo la vigencia del Acuerdo 046 de 2006, se toma la determinación de establecer, como se mencionó anteriormente, la utilidad del plan parcial Sevilla en un 6% respecto a las ventas.

El plan parcial Corazón de Jesús, se adopta en la vigencia del Acuerdo 062 de 1999 y sus fichas reglamentarias (Acuerdo 023 de 2000), en esta reglamentación no se aplica el concepto de densidad, los aprovechamientos se calculaban aplicando el concepto de índice de construcción, y éstos a su vez eran bastante generosos, sobre todo en suelos de renovación. Por otro lado, las obligaciones correspondían a 4 m² por cada 100 m² construidos, eran inferiores a las establecidas posteriormente por el Acuerdo 046 de 2006. Es por esto que la utilidad establecida para efectos del cálculo del valor residual del suelo en este plan parcial, es del 8%, siendo menor a la definida para el plan parcial Simesa, que tiene las mismas condiciones normativas, debido a que en el plan parcial Corazón de Jesús existe una situación problemática en relación a la conformación catastral de fragmentación y tenencia de la tierra, condiciones similares a las existentes en el plan parcial Sevilla, que difiere de la situación del plan parcial Simesa, debido a que en éste no existían Unidades de Actuación si no de Gestión, con un único propietario.

Es por esto que para el plan parcial Simesa, se define una utilidad esperada del 10%. No se establece una utilidad mayor para este plan parcial debido a que, si bien tiene unas cualidades normativas ventajosas, el territorio es objeto de urbanización para su habilitación para el desarrollo inmobiliario, es decir debe asumir costos de vías y redes.

Se procede entonces a exponer los avalúos realizados bajo la metodología residual para los polígonos de estudio:

3.3.1 Plan Parcial Sevilla

Tabla 7 Avalúos residuales plan parcial Sevilla

PREFACTIBILIDAD FINANCIERA SEVILLA					Z1_RED_3
INGRESOS					\$ 1.013.477.046.125
USOS	M2/UNIDADES	VALOR M2	VALOR	VALOR TOTAL	
COSTO VENTAS PROYECTO					\$ 1.010.722.225.000
VIVIENDA COMERCIAL	164.656	\$ 3.000.000	\$ 493.968.000.000		
VIVIENDA VIS	0	\$ -	\$ -		
VIVIENDA VIP	0	\$ -	\$ -		
COMERCIO	56.637	\$ 4.000.000	\$ 226.548.000.000		
SERVICIOS	93.284	\$ 2.500.000	\$ 233.210.000.000		
PARQUEADERO CARROS	3.099	\$ 18.000.000	\$ 55.785.600.000		
PARQUEADERO MOTOS	242	\$ 5.000.000	\$ 1.210.625.000		
ESCALONAMIENTO	0,5%	\$ 2.754.821.125			
EGRESOS					\$ 840.392.867.331
EDIFICACIONES EXISTENTES	77.372	\$ 500.000	4%	\$ 38.686.000.000	
CESIONES					\$ 35.123.590.000
	M2/UNIDADES	VALOR M2	VALOR	VALOR TOTAL	
REPOSICIÓN DE ANDENES	27.752	\$ 300.000	\$ 8.325.600.000		
CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS	3.436	\$ 3.000.000	\$ 10.308.630.000		
ADECUACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO INTERIOR	17.978	\$ 120.000	\$ 2.157.360.000		
CESIÓN DE EP EN DINERO	14.332	\$ 1.000.000	\$ 14.332.000.000		
COSTOS DIRECTOS					\$ 505.311.539.000
	M2/UNIDADES	VALOR M2	VALOR	VALOR TOTAL	

COSTOS CONSTRUCCIÓN		0,499950952		\$ 505.311.539.000	
VIVIENDA					
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	164.656		\$ 1.300.000	\$ 214.052.800.000	
VIS				\$ -	
VIP				\$ -	
ÁREAS COMUNES VIVIENDA	19.759		\$ 950.000	\$ 18.770.784.000	12,0%
OTROS USOS					
ÁREA VENDIBLE COMERCIO Y SERVICIOS	149.921	\$ 800.000	\$ 1.000.000	\$ 149.921.000.000	
ÁREA VENDIBLE INDUSTRIA		\$ -			
ÁREAS COMUNES OTROS USOS	29.984	\$ -	\$ 900.000	\$ 26.985.780.000	20,0%
URBANISMO	77.372	\$ -	\$ 150.000	\$ 11.605.800.000	
PARQUADEROS CARRO EN TORRE (aplica sótano)	4.897	\$ -	\$ 17.000.000	\$ 83.249.000.000	
PARQUEADERO MOTOS EN TORRE (aplica sótano)	242	\$ -	\$ 3.000.000	\$ 726.375.000	
				\$ 200.463.115.563	19,8%
COSTOS INDIRECTOS					
	M2/UNIDADES	VALOR M2	VALOR	VALOR TOTAL	
DISEÑOS E INGENIERÍAS				\$ 16.220.500.402	
DISEÑO ARQUITECTÓNICO				\$ 15.159.346.170	3,00%
DISEÑO ESTRUCTURAL				\$ 1.515.934.617	0,30%
DISEÑO ELÉCTRICO				\$ 656.905.001	0,13%
DISEÑO HIDROSANITARIO				\$ 1.515.934.617	0,30%
DISEÑO GAS				\$ 1.515.934.617	0,30%
DISEÑO RED CONTRA INCENDIOS				\$ 1.263.278.848	0,25%
PRESUPUESTO, PROGRAMACIÓN Y CONTROL				\$ 5.053.115.390	1,00%
ESTUDIO DE SUELOS				\$ 3.537.180.773	0,70%
ESTUDIOS HIDROLÓGICOS (quebradas)				\$ 505.311.539	0,10%
ESTUDIO AMBIENTAL				\$ 252.655.770	0,05%
TOPOGRAFÍA INICIAL (incluye amarre geod)				\$ 151.593.462	0,03%
TOPOGRAFÍA EN OBRA (comisión por días)				\$ 252.655.770	0,05%
				\$ 111.168.538.580	
HONORARIOS					
	M2/UNIDADES	VALOR M2	VALOR	VALOR TOTAL	
CONSTRUCCIÓN				\$ 50.531.153.900	10,00%
GERENCIA				\$ 15.159.346.170	3,00%

PROMOCIÓN		\$	15.159.346.170	3,00%
VENTAS		\$	15.159.346.170	3,00%
INTERVENTORIA		\$	15.159.346.170	3,00%

COSTO DE VENTAS		\$	20.212.461.560	
------------------------	--	----	-----------------------	--

	M2/UNIDADES	VALOR M2	VALOR	VALOR TOTAL	
PUBLICIDAD			\$	10.106.230.780	2,00%
SALA DE VENTAS			\$	5.053.115.390	1,00%
REEMBOLSABLES VENTAS			\$	5.053.115.390	1,00%

IMPUESTOS Y DERECHOS		\$	12.981.293.256	1,6%
-----------------------------	--	----	-----------------------	-------------

	M2/UNIDADES	VALOR M2	VALOR	VALOR TOTAL	
ESCRITURACIÓN Y VENTA LOTE		1%	\$	212.830.180	0,02%
ESCRITURAS INMUEBLES		2%	\$	3.243.126.548	0,32%
SEGUROS		3%	\$	1.317.520.160	0,13%
CONSTITUCIÓN Y LIQUIDACIÓN SOCIEDAD		4%	\$	304.043.114	0,03%
EXPENSAS CURADURÍA		5%	\$	1.317.520.160	0,13%
INDUSTRIA Y COMERCIO		6%	\$	3.040.431.138	0,30%
NOTARIALES Y DE REGISTRO		7%	\$	608.086.228	0,06%
IMPUESTO DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN		8%	\$	100.000.000	0,31%
IMPUESTO PREDIAL LOTE		9%	\$	1.216.172.455	0,12%
IMPUESTO 4 POR MIL		10%	\$	1.621.563.274	0,16%

ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS		\$	9.476.010.381	0,9%
--------------------------------------	--	----	----------------------	-------------

	M2/UNIDADES	VALOR M2	VALOR	VALOR TOTAL	
FIDUCIA		1%	\$	2.026.954.092	0,20%
REEMBOLSABLES GERENCIA		2%	\$	4.155.255.889	0,41%
REEMBOLSABLES CONSTRUCCIÓN (contabilidad)		3%	\$	1.114.824.751	0,11%
REEMBOLSABLES INTERVENTORÍA		4%	\$	1.114.824.751	0,11%
ABOGADO (asesor juridico)		5%	\$	810.781.637	0,08%
CONSTUCIÓN REGLAMENTO P.H.		6%	\$	253.369.262	0,03%

	m2	valor unitario	valor total	
FINANCIEROS		1%	\$ 30.404.311.384	3,00%
COSTO M2 VIVIENDA ADICIONAL	490	\$ -	\$ -	0,00%

	\$	-	\$
TOTAL INGRESOS			1.013.477.046.125
TOTAL EGRESOS			\$ 840.392.867.331
UTILIDAD		6%	\$ 60.808.622.768
RESIDUAL		17%	\$ 173.084.178.794
VALOR POR M2			\$ 2.237.039

El avalúo por el método residual para el Polígono Z1_RED_3 arroja como valor del m2 \$2.237.039, este es el mayor valor que la operación inmobiliaria puede pagar por el suelo asumiendo la totalidad de los costos relacionados con este tipo de desarrollo y estableciendo una utilidad esperada, que se fija como insumo, con base en utilidades generadas por proyectos similares según el mercado.

3.3.2 Plan Parcial Corazón de Jesús

Tabla 8 Avalúos residuales plan parcial Corazón de Jesús

PREFACTIBILIDAD FINANCIERA CORAZÓN DE JESUS					Z3_R_4
INGRESOS					\$ 1.918.187.046.141
USOS	M2/UNIDADES	VALOR M2	VALOR	VALOR TOTAL	
COSTO VENTAS PROYECTO				\$ 1.916.678.300.127	
VIVIENDA COMERCIAL	117.610		\$ 2.000.000	\$ 235.220.000.000	
		\$			
VIVIENDA VIS	290	-	\$ 86.987.250	\$ 25.261.097.400	
		\$			
VIVIENDA VIP	0	-	\$ -	\$ -	
		\$			
COMERCIO 1 PISO	141.654	-	\$ 3.500.000	\$ 495.789.000.000	
		\$			
COMERCIO INTERIOR	163.347	-	\$ 3.000.000	\$ 490.041.000.000	
COMERCIO SOBRE EJES	54.362		\$ 5.000.000	\$ 271.810.000.000	
OFICINAS Y BODEGAS	166.014		\$ 2.000.000	\$ 332.028.000.000	
PARQUEADERO CARROS	3.696		\$ 18.000.000	\$ 66.529.202.727	
PARQUEADERO MOTOS	0		\$ -	\$ -	
ESCALONAMIENTO	0,5%		\$ 1.508.746.014		
EDIFICACIONES EXISTENTES	91.857		\$ 500.000	2%	\$ 45.928.500.000
CESIONES				\$ 39.006.147.273	
	M2/UNIDADES	VALOR M2	VALOR	VALOR TOTAL	
REPOSICIÓN DE ANDENES	42.230		\$ 300.000	\$ 12.669.000.000	
CONSTRUCCIÓN DE EQ.	5.188		\$ 2.000.000	\$ 10.376.747.273	
ADECUACIÓN DEL EP AL INTERIOR	18.002		\$ 200.000	\$ 3.600.400.000	
CESIÓN DE EP EN DINERO	8.240		\$ 1.500.000	\$ 12.360.000.000	
COSTOS DIRECTOS				\$ 979.853.086.727	
	M2/UNIDADES	VALOR M2	VALOR	VALOR TOTAL	
COSTOS CONSTRUCCIÓN	0,511224594			\$ 979.853.086.727	
VIVIENDA					
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	117.610		\$ 1.000.000	\$ 117.610.000.000	

VIS	13.068		\$ 950.000	\$ 12.414.600.000	
VIP				\$ -	
ÁREAS COMUNES VIVIENDA	15.681		\$ 900.000	\$ 14.113.224.000	12,0%
OTROS USOS					
ÁREA VENDIBLE COMERCIO Y SERV.	525.377	\$ -	\$ 1.100.000	\$ 577.914.700.000	
ÁREA VENDIBLE INDUSTRIA		\$ -			
ÁREAS COMUNES OTROS USOS	105.075	\$ -	\$ 900.000	\$ 94.567.860.000	20,0%
URBANISMO	91.857	\$ -	\$ 700.000	\$ 64.299.900.000	
PAR. CARRO EN TORRE (aplica sótano)	5.496	\$ -	\$ 18.000.000	\$ 98.932.802.727	
PARQ. MOTOS EN TORRE (aplica sótano)	0	\$ -	\$ 3.000.000	\$ -	
COSTOS INDIRECTOS				\$ 392.022.284.098	20,5%
	M2/UNIDADES	VALOR M2	VALOR	VALOR TOTAL	
DISEÑOS E INGENIERÍAS				\$ 31.453.284.084	
DISEÑO ARQUITECTÓNICO				\$ 29.395.592.602	3,00%
DISEÑO ESTRUCTURAL				\$ 2.939.559.260	0,30%
DISEÑO ELÉCTRICO				\$ 1.273.809.013	0,13%
DISEÑO HIDROSANITARIO				\$ 2.939.559.260	0,30%
DISEÑO GAS				\$ 2.939.559.260	0,30%
DISEÑO RED CONTRA INCENDIOS				\$ 2.449.632.717	0,25%
PRESUPUESTO, PROGRAMACIÓN Y CON.				\$ 9.798.530.867	1,00%
ESTUDIO DE SUELOS				\$ 6.858.971.607	0,70%
ESTUDIOS HIDROLÓGICOS (quebradas)				\$ 979.853.087	0,10%
ESTUDIO AMBIENTAL				\$ 489.926.543	0,05%
TOP. INICIAL (incluye amarre geod)				\$ 293.955.926	0,03%
TOP. EN OBRA (comisión por días)				\$ 489.926.543	0,05%
HONORARIOS				\$ 215.567.679.080	
	M2/UNIDADES	VALOR M2	VALOR	VALOR TOTAL	
CONSTRUCCIÓN				\$ 97.985.308.673	10,00%
GERENCIA				\$ 29.395.592.602	3,00%
PROMOCIÓN				\$ 29.395.592.602	3,00%
VENTAS				\$ 29.395.592.602	3,00%
INTERVENTORIA				\$ 29.395.592.602	3,00%
COSTO DE VENTAS				\$ 39.194.123.469	

	M2/UNIDADES	VALOR M2	VALOR	VALOR TOTAL	
PUBLICIDAD				\$ 19.597.061.735	2,00%
SALA DE VENTAS				\$ 9.798.530.867	1,00%
REEMBOLSABLES VENTAS				\$ 9.798.530.867	1,00%
IMPUESTOS Y DERECHOS				\$ 30.326.537.199	1,6%

	M2/UNIDADES	VALOR M2	VALOR	VALOR TOTAL	
ESCRITURACIÓN Y VENTA LOTE				\$ 402.819.280	0,02%
ESCRITURAS INMUEBLES				\$ 6.138.198.548	0,32%
SEGUROS				\$ 2.493.643.160	0,13%
CONSTITUCIÓN Y LIQUIDACIÓN SOC.				\$ 575.456.114	0,03%
EXPENSAS CURADURIA				\$ 2.493.643.160	0,13%
INDUSTRIA Y COMERCIO				\$ 5.754.561.138	0,30%
NOTARIALES Y DE REGISTRO				\$ 1.150.912.228	0,06%
IMPUESTO DE URBANISMO Y CONST.				\$ 5.946.379.843	0,31%
IMPUESTO PREDIAL LOTE				\$ 2.301.824.455	0,12%
IMPUESTO 4 POR MIL				\$ 3.069.099.274	0,16%
ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS				\$ 17.935.048.881	0,9%

	M2/UNIDADES	VALOR M2	VALOR	VALOR TOTAL	
FIDUCIA				\$ 3.836.374.092	0,20%
REEMBOLSABLES GERENCIA				\$ 7.864.566.889	0,41%
REEMBOLSABLES CONST. (contabilidad)				\$ 2.110.005.751	0,11%
REEMBOLSABLES INTERVENTORÍA				\$ 2.110.005.751	0,11%
ABOGADO (asesor jurídico)				\$ 1.534.549.637	0,08%
CONSTUCIÓN REGLAMENTO P.H.				\$ 479.546.762	0,03%

	m2	valor unitario	valor total	
FINANCIEROS		1%	\$ 57.545.611.384	3,00%
COSTO M2 VIVIENDA ADICIONAL	490	\$ -	\$ -	0,00%
TOTAL INGRESOS			\$ 1.918.187.046.141	
TOTAL EGRESOS			\$ 1.610.264.981.789	
UTILIDAD			8%	\$ 153.454.963.691
RESIDUAL			16%	\$ 307.922.064.351
VALOR POR M2				\$ 3.352.189

El avalúo por el método residual para el Polígono Z3_R_4 arroja como valor del m² \$3.352.189, este es el mayor valor que la operación inmobiliaria puede pagar por el suelo asumiendo la totalidad de los costos relacionados con este tipo de desarrollo y estableciendo una utilidad esperada del 8%, que se fija como insumo, con base en utilidades generadas por proyectos similares según el mercado.

3.3.3 Plan Parcial Simesa

Tabla 9 Avalúos residuales plan parcial Simesa

PREFACTIBILIDAD FINANCIERA SIMESA					Z5_RED_10
INGRESOS					\$ 3.519.238.634.375
USOS	M2/UNIDADES	VALOR M2	VALOR	VALOR TOTAL	
COSTO VENTAS PROYECTO				\$ 3.509.711.875.000	
VIVIENDA COMERCIAL	523.336		\$ 3.500.000	\$ 1.831.676.000.000	
VIVIENDA VIS	0	\$ -		\$ -	
VIVIENDA VIP	0	\$ -	\$ -	\$ -	
COMERCIO	142.325	\$ -	\$ 4.000.000	\$ 569.300.000.000	
SERVICIOS	345.020	\$ -	\$ 3.000.000	\$ 1.035.060.000.000	
	0			\$ -	
	0			\$ -	
PARQUEADERO CARROS	4.912		\$ 15.000.000	\$ 73.675.875.000	
PARQUEADERO MOTOS	0		\$ -	\$ -	
ESCALONAMIENTO	0,5%		\$ 9.526.759.375		
EDIFICACIONES EXISTENTES	-		\$ -	0%	\$ 0
CESIONES					\$ 96.444.900.000
	M2/UNIDADES	VALOR M2	VALOR	VALOR TOTAL	
VÍAS	53.546		\$ 500.000	\$ 26.773.000.000	
CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS	14.815		\$ 3.500.000	\$ 51.852.500.000	
ADECUACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO INTERIOR	59.398		\$ 300.000	\$ 17.819.400.000	
CESIÓN DE EP EN DINERO	0			\$ -	
COSTOS DIRECTOS					\$ 1.732.855.138.000
	M2/UNIDADES	VALOR M2	VALOR	VALOR TOTAL	
COSTOS CONSTRUCCIÓN	0,493731451			\$ 1.732.855.138.000	
VIVIENDA					
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	523.336		\$ 1.300.000	\$ 680.336.800.000	
VIS			\$ 900.000	\$ -	
VIP				\$ -	
ÁREAS COMUNES VIVIENDA	62.800		\$ 900.000	\$ 56.520.288.000	12,0%

OTROS USOS

ÁREA VENDIBLE COMERCIO Y SERVICIOS	487.345	\$ -	\$ 1.100.000	\$ 536.079.500.000	
ÁREA VENDIBLE INDUSTRIA		\$ -			
ÁREAS COMUNES OTROS USOS	97.469	\$ -	\$ 900.000	\$ 87.722.100.000	20,0%
URBANISMO	252.670	\$ -	\$ 700.000	\$ 176.869.000.000	
PARQUADEROS CARRO EN TORRE (aplica sótano)	10.852	\$ -	\$ 18.000.000	\$ 195.327.450.000	
PARQUEADERO MOTOS EN TORRE (aplica sótano)	0	\$ -	\$ 3.000.000	\$ -	

COSTOS INDIRECTOS**\$ 700.288.188.882 20,0%**

	M2/UNIDADES	VALOR M2	VALOR	VALOR TOTAL	
DISEÑOS E INGENIERIAS				\$ 55.624.649.930	
DISEÑO ARQUITECTÓNICO		0%	\$ 51.985.654.140		3,00%
DISEÑO ESTRUCTURAL		1%	\$ 5.198.565.414		0,30%
DISEÑO ELÉCTRICO		2%	\$ 2.252.711.679		0,13%
DISEÑO HIDROSANITARIO		3%	\$ 5.198.565.414		0,30%
DISEÑO GAS		4%	\$ 5.198.565.414		0,30%
DISEÑO RED CONTRAINCENDIOS		5%	\$ 4.332.137.845		0,25%
PRESUPUESTO, PROGRAMACIÓN Y CONTROL		6%	\$ 17.328.551.380		1,00%
ESTUDIO DE SUELOS		7%	\$ 12.129.985.966		0,70%
ESTUDIOS HIDROLÓGICOS (quebradas)		8%	\$ 1.732.855.138		0,10%
ESTUDIO AMBIENTAL		9%	\$ 866.427.569		0,05%
TOPOGRAFIA INICIAL (incluye amarre geod)		10%	\$ 519.856.541		0,03%
TOPOGRAFIA EN OBRA (comisión por días)		11%	\$ 866.427.569		0,05%

HONORARIOS**\$ 381.228.130.360**

	M2/UNIDADES	VALOR M2	VALOR	VALOR TOTAL	
CONSTRUCCIÓN			\$ 173.285.513.800		10,00%
GERENCIA			\$ 51.985.654.140		3,00%
PROMOCIÓN			\$ 51.985.654.140		3,00%
VENTAS			\$ 51.985.654.140		3,00%
INTERVENTORÍA			\$ 51.985.654.140		3,00%

COSTO DE VENTAS**\$ 69.314.205.520**

	M2/UNIDADES	VALOR M2	VALOR	VALOR TOTAL	
PUBLICIDAD			\$ 34.657.102.760		2,00%
SALA DE VENTAS			\$ 17.328.551.380		1,00%
REEMBOLSABLES VENTAS			\$ 17.328.551.380		1,00%

IMPUESTOS Y DERECHOS				\$ 55.639.162.809	1,6%
	M2/UNIDADES	VALOR M2	VALOR	VALOR TOTAL	
ESCRITURACIÓN Y VENTA LOTE				\$ 739.040.113	0,02%
ESCRITURAS INMUEBLES				\$ 11.261.563.630	0,32%
SEGUROS				\$ 4.575.010.225	0,13%
CONSTITUCIÓN Y LIQUIDACIÓN SOCIEDAD				\$ 1.055.771.590	0,03%
EXPENSAS CURADURIA				\$ 4.575.010.225	0,13%
INDUSTRIA Y COMERCIO				\$ 10.557.715.903	0,30%
NOTARIALES Y DE REGISTRO				\$ 2.111.543.181	0,06%
IMPUESTO DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN				\$ 10.909.639.767	0,31%
IMPUESTO PREDIAL LOTE				\$ 4.223.086.361	0,12%
IMPUESTO 4 POR MIL				\$ 5.630.781.815	0,16%
ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS				\$ 32.904.881.231	0,9%
	M2/UNIDADES	VALOR M2	VALOR	VALOR TOTAL	
FIDUCIA				\$ 7.038.477.269	0,20%
REEMBOLSABLES GERENCIA				\$ 14.428.878.401	0,41%
REEMBOLSABLES CONSTRUCCIÓN (contabilidad)				\$ 3.871.162.498	0,11%
REEMBOLSABLES INTERVENTORÍA				\$ 3.871.162.498	0,11%
ABOGADO (asesor jurídico)				\$ 2.815.390.908	0,08%
CONSTUCIÓN REGLAMENTO P.H.				\$ 879.809.659	0,03%
	m2		valor unitario	valor total	
FINANCIEROS				\$ 105.577.159.031	3,00%
COSTO M2 VIVIENDA ADICIONAL	490		\$ -	\$ -	0,00%
				\$ -	
TOTAL INGRESOS				3.519.238.634.375	\$
TOTAL EGRESOS				2.881.512.090.319	\$
UTILIDAD				10%	\$ 351.923.863.438
RESIDUAL				18%	\$ 637.726.544.056
VALOR POR M2					\$ 2.523.950

El avalúo por el método residual para el Polígono Z5_RED_10 arroja como valor del m2 \$2.523.950, este es el mayor valor que la operación inmobiliaria puede pagar por el suelo asumiendo la totalidad de los costos relacionados con este tipo de desarrollo y estableciendo una

utilidad esperada del 10%, que se fija como insumo, con base en utilidades generadas por proyectos similares según el mercado.

A continuación entonces se muestra una gráfica comparativa de valores del precio del suelo en los tres polígonos analizados, como resultado de la aplicación de avalúos por el método residual, que como se explicó consiste en la modelación económica de posibles desarrollos dentro del polígono, atendiendo siempre a la premisa del mayor y mejor uso posible según la aplicación normativa:

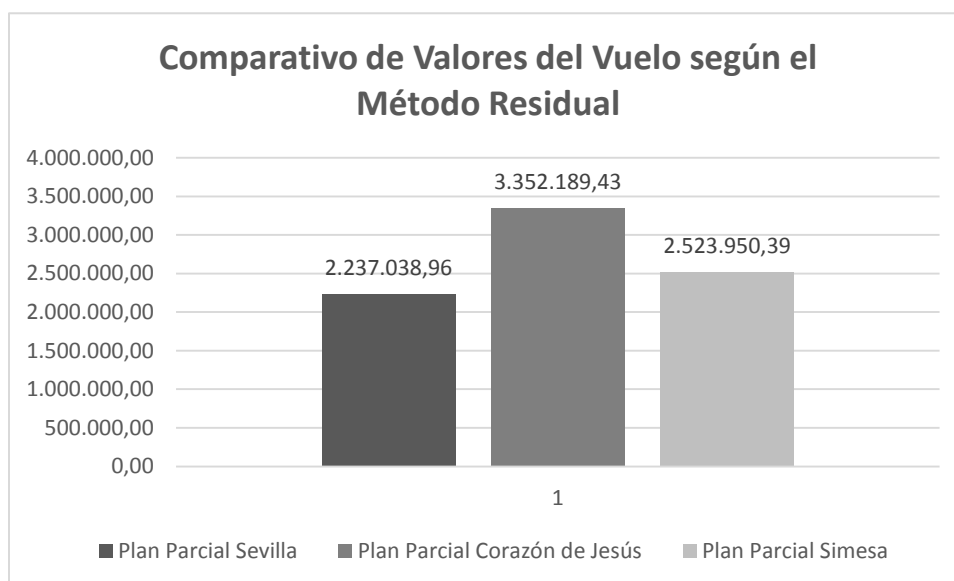


Figura 16 Comparativo de valores del suelo según el método residual
Fuente: *Elaboración propia*

La figura anterior muestra como el plan parcial de Corazón de Jesús cuenta con los valores más altos en términos de valores del suelo, esto es entendible toda vez que este plan parcial, al contar con aprovechamientos y obligaciones del Acuerdo 062 de 1999 genera unos aprovechamientos mucho más altos, los cuales traídos a hoy y modelándolos en términos de ventas, soportan un valor del suelo bastante alto, además es importante tener en cuenta que las

obligaciones urbanísticas también fueron menores según lo establecido en el POT vigente al momento de formulación del plan parcial.

En segundo lugar, se encuentra el plan parcial Simesa el cual a pesar de estar también calculado con la norma del Acuerdo 062, soporta unos valores del suelo más bajos, esto debido a su edificabilidad con respecto al área neta, contando en el caso de Corazón de Jesús con un índice de construcción de 7, mientras que para Simesa de 4 igual que para Sevilla, como se muestra en la tabla N°10:

Tabla 10 Aprovechamientos en relación de Índices de Construcción

Plan Parcial	Área Neta	Edificabilidad	Índice de Construcción
Sevilla	77.372	314.577	4
Corazón de Jesús	91.857	642.987	7
Simesa	252.670	1.010.681	4

3.3.4 Relaciones de poder en el escenario de los Avalúos Residuales

La Figura N° 17 evidencia el comportamiento de las relaciones de poder, mostrando una disparidad en la relación de actores, ya que no todos tienen una misma influencia en la conformación de los valores del suelo legitimados a través de los avalúos de referencia que se encuentran sustentados en los decretos de adopción de los planes parciales, normatividad que valida unos mayores valores del suelo, derivados de la modelación de la norma bajo el principio del mayor y mejor uso:

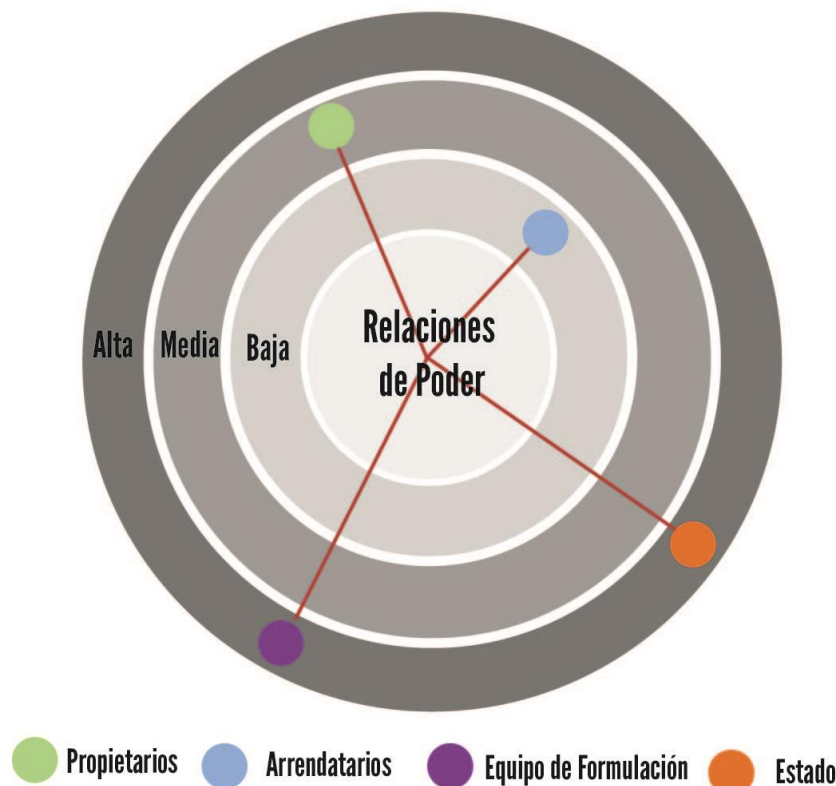


Figura 17 Relación de poderes, incidencia en la conformación del valor del suelo según escenario 3

Fuente: Elaboración propia

En este escenario se observa como el Estado y el equipo de formuladores tienen una relación de poder alta, toda vez que entre ellos se da el escenario de validación de la norma, ésta se establece de acuerdo a las expectativas de desarrollo evidenciadas en el proceso de formulación y los intereses por los cuales debe velar la administración en términos de capacidad de soporte con miras a un desarrollo equilibrado del territorio.

Los propietarios se ubican en una relación media de poder, ya que si bien están representados por el quipo formulador, éste siempre vela por los mejores intereses del propietario que tiene la iniciativa de desarrollo, los arrendatarios por su parte se ubican de nuevo en una relación baja de poder toda vez que no tienen participación alguna en el establecimiento de estos valores.

3.4 Escenario 4. Análisis de Isoprecios

En la actualidad el municipio de Medellín, experimenta una situación de crecimiento y expansión, por tanto los factores económicos y demográficos de este proceso, generan una gran presión a la cual el mercado inmobiliario no duda en dar respuesta; teniendo en cuenta que en la actualidad el municipio de Medellín no cuenta con grandes lotes por desarrollar, la habilitación de suelo para el desarrollo a través de la implementación de planes parciales se convierte en uno de los procesos más importantes para el desarrollo territorial y la concreción del modelo de ciudad.

Por este motivo el Departamento Administrativo de Planeación reconoce en la figura de los planes parciales el instrumento a través del cual se desarrollaran los grandes Macroproyectos Urbanos, los cuales tienen por objeto definir las estructuras públicas que soportaran los nuevos desarrollos constructivos en las Áreas de Intervención Estratégicas identificadas a través del POT del año 2014.

Los suelos agrícolas o de vocación rural, se han ido urbanizando y desarrollando, y tanto los cambios de usos como las distintas dinámicas urbanas hacen que los valores del suelo aumenten (Borrero, 2005). Como bien se mencionó en el marco teórico de este trabajo, el suelo es un recurso escaso, no reproducible, por tanto al aumentar la demanda de éste para posibles desarrollos se experimenta un proceso de aumento en los precios del suelo.

La gestión de la administración pública es entonces fundamental para lograr controlar estos procesos especulativos sobre los valores del suelo con miras a lograr validar normativamente, no solo desde la planificación sino también desde la gestión, los lotes con factibilidad de desarrollo.

La metodología de Isoprecios o mapas de curvas de isovalores son mapas que indican la topografía económica del suelo urbano en los diferentes sectores de la ciudad, los sistemas de

información geográfica permiten hacer este tipo de análisis a partir de avalúos y muestreos en territorio, cruzados con las variables que los grupos técnicos consideren pertinentes para dichos análisis.

Esta metodología entonces busca, a través de parámetros urbanos, contemplando variables sociales, arquitectónicas y económicas, establecer un valor justo del suelo, con el fin de regular los negocios futuros entre Estado y agentes privados al momento de concretar los suelos llamados a consolidar las estructuras públicas y colectivas del municipio.

Entendiendo lo anterior, el Departamento Administrativo de Planeación a través de la Resolución No. 087 del 9 de marzo de 2015, fija la valoración de las obligaciones urbanísticas, a través de un mapa de Isoprecios para la cesión de suelo y demás instrumentos de gestión, y una tabla de valores para la construcción de equipamiento.

Esta resolución en su artículo 6° hace referencia al plano protocolizado a través del cual adopta el Mapa de Isoprecios, el cual contiene los valores por metro cuadrado en el área urbana del Municipio de Medellín, georreferenciando la información de valores del suelo con los cuales el Municipio realiza las respectivas transacciones para la obtención de suelo con destinación al uso público; teniendo en cuenta que estos valores mediarán la relación del Estado con el sector privado, se vuelve una fuente de información importante para el presente análisis.

De lo establecido anteriormente se retoma entonces el plano de Isoprecios y se identifican los valores del suelo para los 3 planes parciales objeto de este estudio a 2015, obteniendo los resultados expuestos en la tabla 12:

Tabla 11 Valores del suelo según plano de isoprecios

Plan Parcial	Valor
Plan Parcial Sevilla	755.740
Plan Parcial Corazón de Jesús	1.450.000
Plan Parcial Simesa	2.400.000

La siguiente gráfica muestra el comparativo de los valores del suelo entre los planes parciales en estudio, según el plano de Isoprecios construido por el Departamento Administrativo de Planeación.

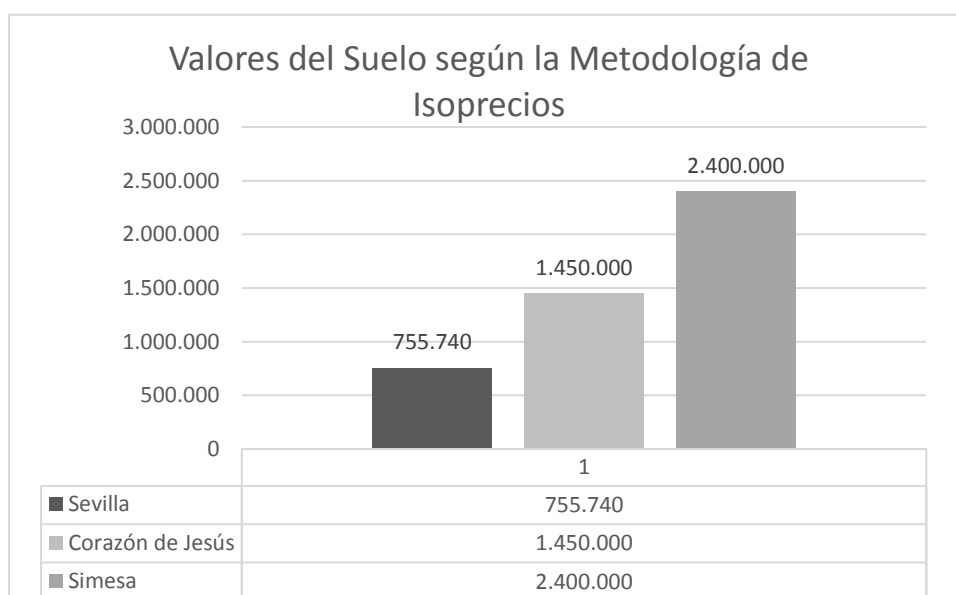


Figura 18 Comparativo de valores del suelo según metodología de isoprecios

Fuente: Elaboración propia

En la figura anterior se observa como para la Administración Pública, el territorio que se ha valorizado considerablemente, aumentando su valor en un 140%, es el polígono de Simesa, el único de los planes parciales que hasta el momento ha evidenciado desarrollos inmobiliarios contundentes, mientras que el plan parcial Sevilla ha aumentado su valor en un 37% y corazón

de Jesús en un 38%, con respecto a los avalúos iniciales, esto entendido como una valorización regular en el tiempo, sin que en ella incidan los factores de desarrollo presentes en el plan parcial de Simesa.

3.4.1 Relaciones de poder de Actores en términos de la gestión del suelo según el escenario de Isoprecios

La figura 19 demuestra claramente, una relación de poder totalmente controlada por el Estado, toda vez que es este el encargado de regular los valores de suelo y de blindar el territorio y su desarrollo de cualquier proceso de especulación en la conformación de los valores del suelo, ya que son estos los valores de referencia con los cuales llevará a cabo las adquisiciones de suelo para la conformación de las estructuras públicas del municipio en términos de suelo para espacio público, construcción de equipamiento y complementariedad a la infraestructura de movilidad:

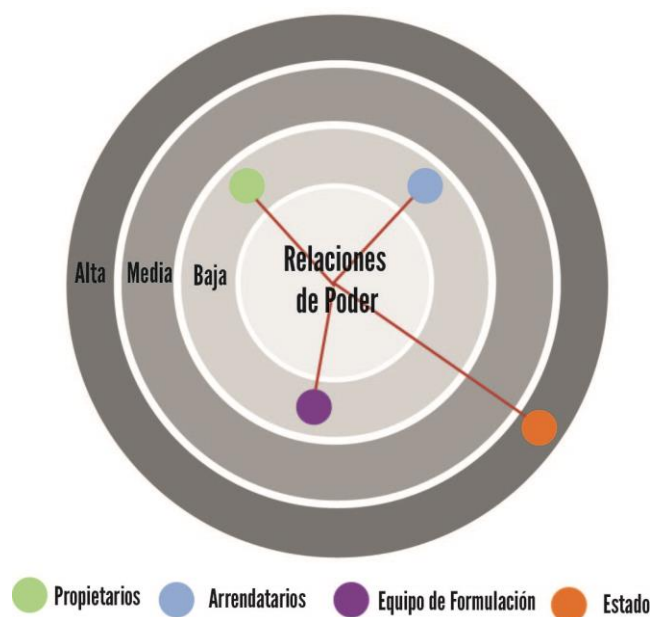


Figura 19 Relación de poderes, incidencia en la conformación del valor del suelo según escenario 4

Fuente: Elaboración propia

3.5 Escenario 5. La ley del mercado

Este escenario toma como metodología las entrevistas a personas que están en contacto directo con propietarios, arrendatarios o gestores inmobiliarios de estos planes parciales, o bien aquellas personas que de una u otra forma cuentan con fuentes de primera mano en cuanto a cuáles son los valores transaccionales actuales del mercado inmobiliario en relación a aquellos predios localizados en los planes parciales objeto de estudio de este trabajo de grado.

Los resultados de estas entrevistas hacen parte integral de este trabajo de grado y se consolidan en el Anexo 2, a manera de fichas resumen, extractando de las entrevistas los datos relevantes, aplicables a este escenario.

Si bien este escenario representa el método menos científico y comprobable es quizá, de los anteriores escenarios, el más crítico y al que más cuidado debe prestarse; no por ser desarrollado en un marco desregulado, deja de existir o tiene menos legitimidad en el mercado inmobiliario, todo lo contrario es realmente éste el escenario de la realidad, de la especulación, de la gentrificación, del negocio de rapiña en términos de la autora Ana Fanni Alessandri Carlo, es justamente este nicho en el cual las Administraciones Públicas no intervienen y donde quien puede se articula y capta ganancias y donde el que no puede simplemente sale desplazado de sus lugares de vivienda o de trabajo.

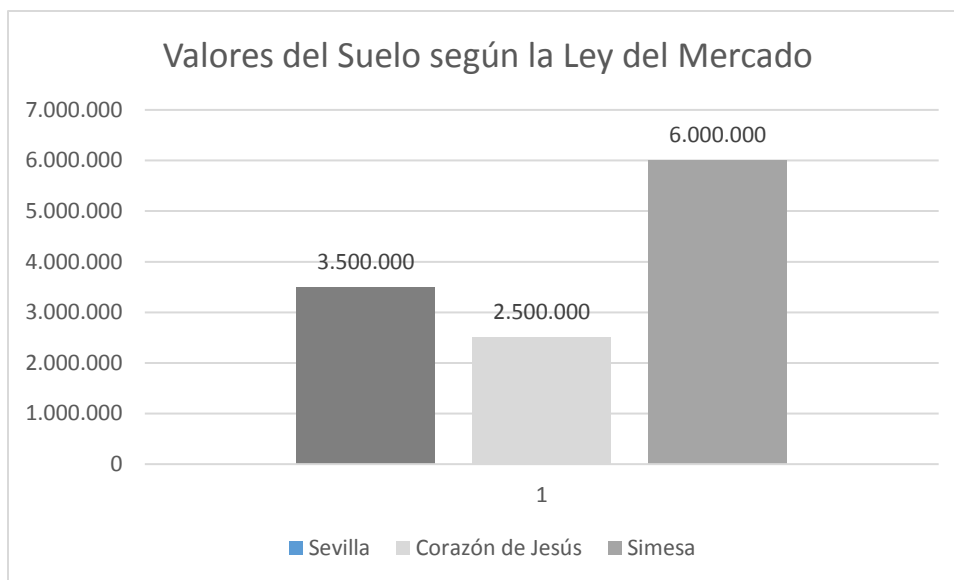


Figura 20 Comparativo de valores del suelo según la ley del mercado

Fuente: Elaboración propia

La Figura N° 20 muestra que los mayores valores de suelo según el mercado, son aquellos donde el gremio inmobiliario ha logrado efectuar el ciclo de reproducción de capital, como es bien sabido, Simesa es uno de los últimos territorios desarrollados en el área urbana de Medellín logrando grandes éxitos en ventas, cuenta todavía con un 60%¹⁵ de posibilidad de desarrollo aproximadamente, esto hace que ante la escasez relativa de suelo que experimenta Medellín, se postule como uno de los lugares más interesantes para el gremio inmobiliario para desarrollar proyectos de vivienda estrato 5, viabilizando una supuesta valorización del suelo del orden del 600% con respecto a los avalúos de referencia iniciales.

Por otro lado Sevilla, si bien aún no ha empezado obras de manera considerable, más que el desarrollo de un centro comercial por parte de CASA y BEMSA, si ha tenido fuertes especulaciones de desarrollo por parte de la gestión urbana realizada por la Administración

¹⁵ Análisis en el marco del proceso de Revisión y Ajuste al Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín.

Pública en cabeza de la Empresa de Desarrollo Urbano -EDU-, esto como lo evidencia la Figura N°20, ha hecho que se desaten procesos de valorización (especulación) de los valores de la tierra, incrementando su valor en un 636% en relación a los valores de referencia iniciales.

El plan parcial Corazón de Jesús por su parte ha incrementado su valor en un 237% con respecto a los avalúos de referencia iniciales, lo que resulta contradictorio, toda vez que según el escenario en el cual se aplican los valores residuales podría alcanzar una valorización del orden del 400%; vale la pena evidenciar las condiciones socioeconómicas con las que cuenta este plan parcial, lo que hace que no sea un sector llamativo para el gremio inmobiliario, esto sumado a la falta de gestión por parte de la Administración Pública hace que a hoy sea un lugar con poca valorización o como lo mencionan algunas fuentes consultadas del Departamento Administrativo de Planeación, incluso con procesos decrecientes en la conformación del valor del suelo, lo que también evidencia problemas de control en este aspecto.

3.5.1 Relaciones de poder en términos de gestión del suelo según el escenario de la Ley del Mercado

La figura 21, evidencia de nuevo una relación controlada totalmente, esta vez por parte de los propietarios del suelo; las conclusiones logradas a través de este escenario son de especial análisis toda vez que es este el escenario real donde se dan los procesos transaccionales del suelo, si bien en teoría la Administración cuenta con los instrumentos necesarios para controlar esta especulación en términos de valor, aún no han sido puestos en marcha de manera adecuada, promoviendo así la captación de plusvalías por parte de los propietarios en algunos casos, lo que es preocupante por la distancia que toman estos valores de los fines redistributivos; en otros casos se observa como a través de los Operadores Urbanos, se viabiliza que estas mayores valías

sean captadas por el sector inmobiliario, lo que es a su vez más preocupante ya que los capitales supuestos a ser invertidos en el territorio mismo, lejos de esta aplicación o captación por parte de los propietarios son captados por terceros involucrados en el proceso de desarrollo urbano y constructivo, generando así la gentrificación tanto de propietarios como de arrendatarios.

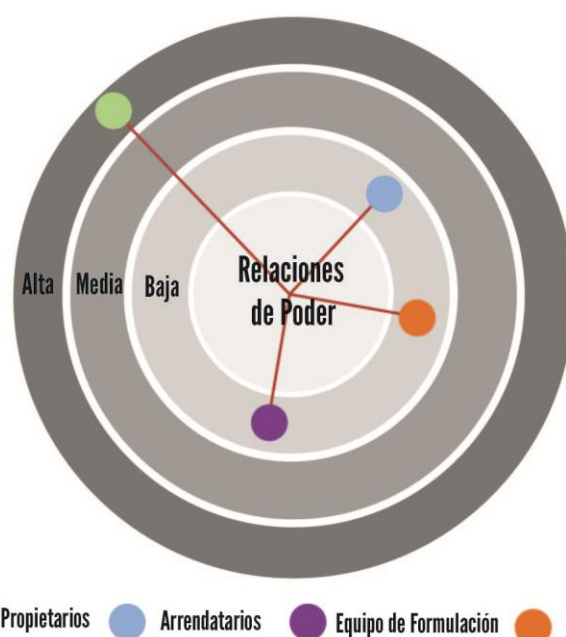


Figura 21 Relación de poderes, incidencia en la conformación del valor del suelo según escenario 5
 Fuente: Elaboración propia

3.6 Escenario de confrontación de fuentes

Construir un escenario en el que se compare la variabilidad de los precios del suelo, en los tres planes parciales estudiados de acuerdo a los escenarios antes desarrollados es importante toda vez que se puede demostrar como el comportamiento del suelo es relativo y por naturaleza especulativo; el último escenario genera una alerta para la Administración Pública, con respecto a la necesidad de identificar y articular instrumentos de gestión y financiación para el desarrollo territorial, con miras a controlar de una vez por todas el proceso de especulación sobre los valores del suelo al tiempo que se articulen los instrumentos necesarios que garanticen una captación responsable de las plusvalías derivadas de los desarrollos inmobiliarios y poder reinvertirlas para lograr un desarrollo más equilibrado del territorio.

Se consolida entonces la siguiente tabla en la cual se muestran los distintos valores de acuerdo a las fuentes consultadas o metodologías empleadas, ayudando a la comprensión del comportamiento variable encontrado en los valores del suelo:

Tabla 12 Comparativo de valores de acuerdo a los escenarios aplicados

Escenario	2	3	4	5
Planes Parciales	Índice de Inflación*	Avalúos Residuales	Isoprecios	Ley del Mercado
Sevilla	680.292	2.237.039	755.740	3.500.000
Corazón de Jesús	1.430.247	3.352.189	1.450.000	2.500.000
Simesa	1.435.693	2.523.950	2.400.000	6.000.000

*Lectura a 2015

La construcción de esta información contrastada con las relaciones de poder de cada escenario, demuestran como el valor empieza a relativizarse de acuerdo a los actores que

influyen en la conformación de los valores, dependiendo sobre todo de su relación de poder o nivel de influencia en dicha conformación.

Cada escenario tiene intereses, enfoques y metodologías distintas de la valoración, cada escenario cuenta con un actor preponderante que establece de acuerdo a sus intereses, la conformación de los valores del suelo, esto hace entender de manera clara y contundente la necesidad de identificar la metodología adecuada de valoración del suelo en planes parciales, con miras a regular la acción del mercado y de viabilizar la protección a moradores pretendida desde el ordenamiento del territorio en un marco de desarrollo sostenible y equilibrado.

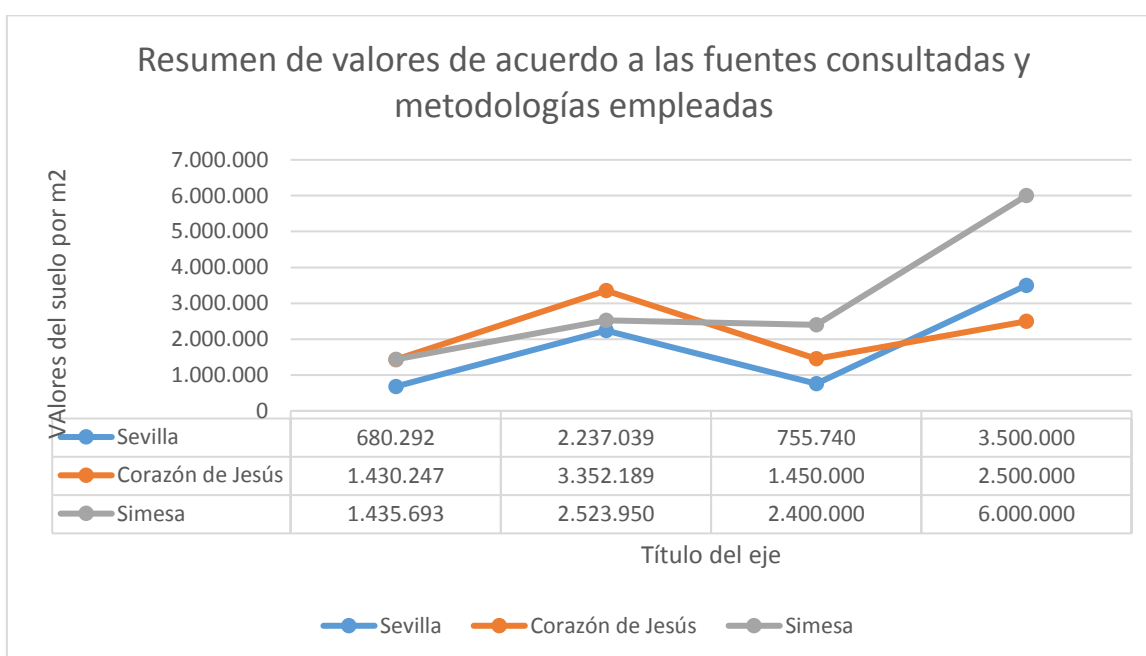


Figura 22 Comparativo de valores de acuerdo a los escenarios aplicados

Fuente: Elaboración propia

De la Figura N °22 se puede inferir que la administración pública establece unos valores transaccionales muy distantes a los que realmente se manejan en el mercado del suelo, lo que hace que los procesos de planificación al momento de gestión encuentren serios inconvenientes, toda vez que la adquisición de predios es decisiva para un proceso inmobiliario, sobre todo

cuando se habla de adquisición de suelos privados para finalidades públicas, como generación de espacio público por ejemplo.

La disparidad evidenciada en términos de valores del suelo puede interferir en los procesos de negociación; una metodología clara y transparente que reconozca el valor del suelo estipulado por los métodos de valoración, dentro de un marco de justicia, blindo el proceso de desarrollo, de posibles especulaciones, lo cual permitiría establecer unas reglas de juego claras para una gestión asociada, no únicamente entre privados sino también el marco de naturalezas mixtas, es decir entre actores públicos y privados, de igual manera esta metodología al contemplar los valores arrojados por el método residual identifica claramente los procesos de los cuales se podrían derivar plusvalías importantes indicando la necesidad de participación en éstas por parte de la Administración Pública.

4. Yuxtaposición de hallazgos, una mirada a los planes parciales como parte integral de un sistema de gestión para la equidad.

Para esta fase se requiere nuevamente de una confrontación, retomando los análisis hechos a lo largo de este trabajo, permitiendo al lector hacer un paneo general de las variables que se contemplaron para el estudio; poner en confrontación estos resultados, requiere entonces de una estrategia gráfica que permita la lectura de los resultados de manera sintética.

Se plantea entonces la elaboración de figuras a manera de resumen, para poder generar una lectura que cruce los distintos escenarios, planes y variables, esto permitirá abordar desde distintas ópticas la lectura del comportamiento del suelo.

Esta fase es importante toda vez que permite generar puntos de entrada al problema del comportamiento variable del valor del suelo y que serán abordados posteriormente en la fase conclusiva del presente estudio.

En un primer análisis se estructura la información de forma tal que permita hacer una lectura por plan parcial y su comportamiento dependiendo del escenario, esto permite conocer en cuál de los escenarios analizados, el plan parcial presenta los mayores y menores valores de suelo, demostrando que los picos de valor por plan parcial son alcanzados en distintos escenarios por las distintas influencias de actores sobre este hecho. En la siguiente figura se grafican los porcentajes de representación de cada escenario en comparación con el mayor valor del suelo, alcanzado en los cuatro escenarios comparados a saber:

Escenario 2: Proyecciones Econométricas de los Valores del Suelo.

Escenario 3: Avalúos Residuales.

Escenario 4: Análisis de Isoprecios.

Escenario 5: Ley del Mercado.

El escenario 1 no se grafica toda vez que responde al valor del suelo al momento de la formulación del plan, es decir no está traído en valores presentes por tanto no admite comparabilidad.

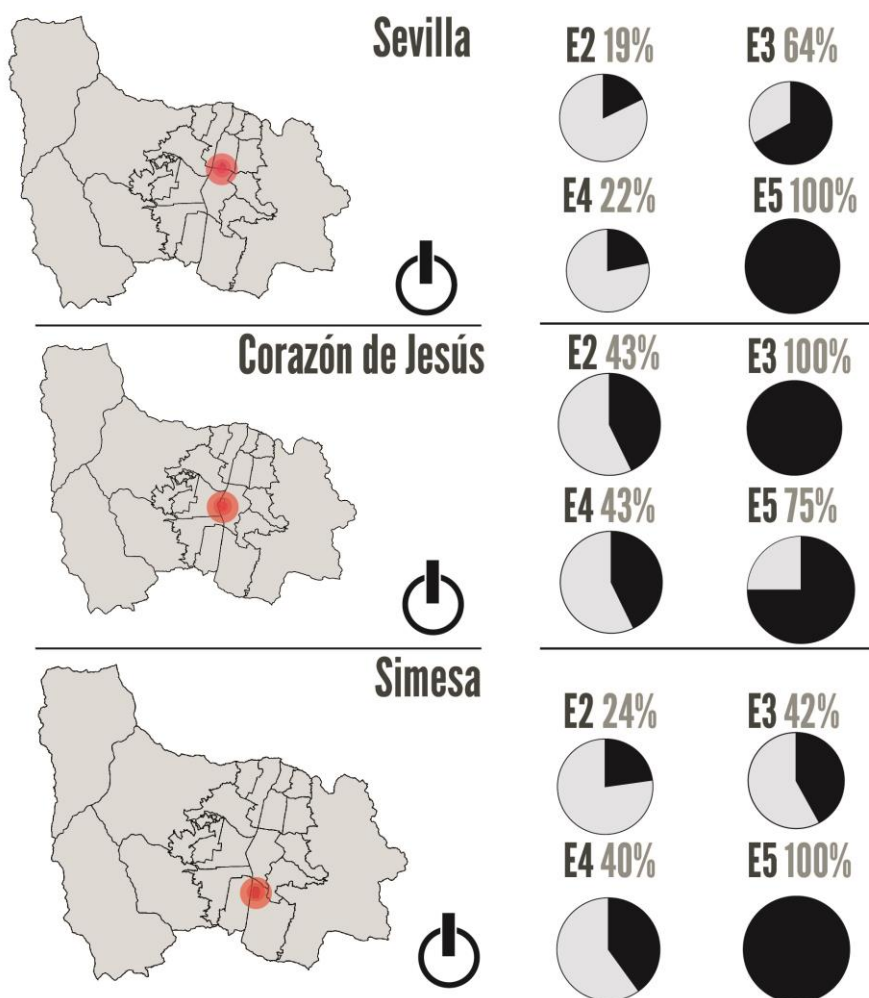


Figura 23 Mayores valores de acuerdo a los escenarios planteados

Fuente: Elaboración propia

De la lectura por escenarios para el plan parcial Sevilla, se observa que el pico en el valor del suelo, ocurre en el escenario 5 –Ley del Mercado- esto debido al gran potencial constructivo que tiene el plan debido a la norma contenida en el Decreto de adopción lo que genera especulación

por parte de los propietarios del suelo, de manera consecuente el Escenario 3 –Avalúos residuales- presenta también valores altos, respondiendo a este mismo factor, toda vez que a mayor potencial constructivo mayor puede ser el grado de especulación en el valor del suelo.

Aunque el plan parcial Corazón de Jesús encuentra el pico más alto en el valor del suelo en el Escenario 3, debido a la normativa establecida a través del Decreto de Adopción, se observa como los demás escenarios representan un comportamiento más mesurado en la valoración del suelo, toda vez que éste presenta condiciones de gestión más complejas, por responder a un suelo de renovación con serios compromisos desde el punto de vista social, lo que hace que este plan no se profile como un sector con un panorama próximo de desarrollo, al menos no por parte del gremio constructor.

Si bien el plan parcial Simesa, encuentra un valor importante en el Escenario 3, gracias a la norma establecida en términos de aprovechamientos constructivos, la ley del mercado analizada en el Escenario 5, acoge los valores más altos del suelo, esto se debe a que Simesa es uno de los planes parciales con mayores rentabilidades derivadas de su ejecución constructiva, pero también ha valorizado el suelo gracias a los procesos de gestión y urbanización; este plan parcial representa una oportunidad inmobiliaria casi que sin comparación en la actualidad de la ciudad, ya que ésta cuenta con pocos suelos habilitados para desarrollos y que incorporen un proceso de gestión asociativa como bien lo ha generado el plan parcial Simesa.

Entender que los mayores valores del suelo los evidencia el método residual y la ley del mercado, deja sobre la mesa una omisión por parte de la Administración Pública en el tema de captación de plusvalías y la inversión pública que con estos dineros podrían lograrse.

Dando continuidad a esta fase, se hace una lectura cruzada de las relaciones de poder de cada uno de los actores que participan en el mercado inmobiliario, éstas varían de acuerdo a cada escenario y por ende los valores del suelo responden a dichas variaciones.

Este análisis tiene un valor importante para efectos de entender las distintas estructuraciones de valor que presenta el suelo al interior de los procesos derivados de la implementación del instrumento de planes parciales, de acuerdo a los escenarios planteados; el análisis aporta también en la comprensión de la incidencia de los distintos actores partiendo de la base de que cada uno de estos escenarios es manejado de acuerdo a las necesidades propias de cada actor, en algunos casos sin pensar en las distintas consecuencias que sobre todo en el ámbito social pueden ocasionarse al manejo desregulado de los valores de suelo; para esto entonces se retoman las figuras de relaciones consolidadas a lo largo del documento en los escenarios:

Escenario 1: Reparto de Cargas y Beneficios.

Escenario 3: Avalúos Residuales.

Escenario 4: Análisis de Isoprecios.

Escenario 5: Ley del Mercado.

Lo anterior con el fin de poder revisar las relaciones por escenario de manera simultánea y entender las diferentes conformaciones de poder y su incidencia en la conformación variable de los valores del suelo al interior de los planes parciales.

No se trabaja en este análisis el Escenario 2 toda vez que responde a una proyección econométrica en la que se traen a hoy los valores de referencia con que se trabajaron los Planes Parciales al momento de su formulación, por ende no inciden actores, toda vez que hace parte de la metodología planteada para este trabajo de grado.

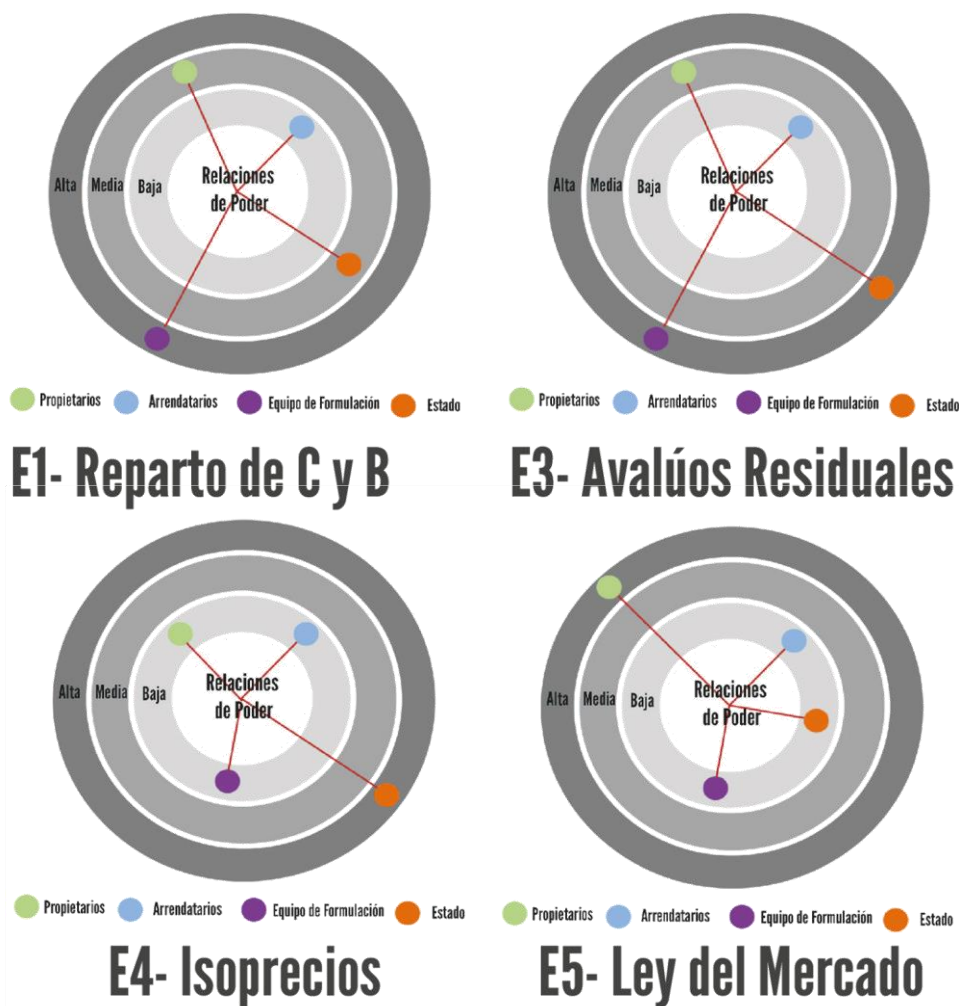


Figura 24 Análisis de incidencia de actores de acuerdo a sus relaciones de poder
Fuente: Elaboración propia

Las distintas formas de relación de poder expuestas en la Figura N° 24 demuestran que cada una de las etapas en las que se desarrolla el instrumento tiene actores preponderantes en la fijación del valor del suelo, esto entra en disputa ya que cada escenario al igual que los distintos momentos de un plan parcial, responde a unas lógicas de mercado diferenciado; cada actor entonces parece tener la potestad de fijar los valores de acuerdo a sus intereses y objetivos, sin embargo lejos de lograr concretarlos, la disputa antes mencionada, hace que el proceso mismo de ejecución del instrumento entre en un estado de estancamiento al momento de confrontar los

valores derivados de cada escenario, esto puede explicarse a través de un ejemplo que aplica para los tres planes parciales:

Sevilla, Corazón de Jesús y Simesa experimentan sus valores más altos en los Escenarios 3 y 5, esto como ya se explicó responde a la validación que la norma establece, con la posibilidad de generar nuevos y mejores desarrollos que los que contemplan estos territorios en el momento de formulación, la ley del mercado responde a esto y positiviza estos mayores valores, sin embargo ¿que pasaría si la administración entra a ejecutar compras para suelos públicos en estos planes parciales? aplicaría entonces el Escenario 4 de Isoprecios que como ya se demostró plantea unos valores muy por debajo de los contemplados por el mercado; una negociación entre estos dos actores mediada por dos lógicas distintas de avalúo puede representar una disputa en la que ambos actores parecen tener la razón y en donde no se cuenta con un instrumento oficial de regulación.

El ejemplo expuesto anteriormente evidencia la necesidad de establecer una metodología clara que homologue bajo un mismo lenguaje, los negocios inmobiliarios que se puedan dar en el ejercicio de la gestión del suelo, es justo que un propietario gane cierta renta derivada de la propiedad de suelo, es justo que los gestores ganen por el desarrollo continuo del territorio, es justo que la Administración adquiera suelos privados para finalidades públicas a precios razonables, pero esto no pasará de manera simultánea hasta tanto no se estructure dicha metodología.

Los análisis realizados se ven reflejados en las disautonomías que se han considerado propias del instrumento del plan parcial; el modelo de ocupación planteado por estos instrumentos se ve seriamente comprometido, toda vez que tanto en el momento de reparto de cargas y beneficios como de tasación del valor a partir de la metodología de Isoprecios, se valora el suelo de manera

conservadora, pero al momento de la concreción de cargas y beneficios, estos valores han asumido una alza considerable, haciendo que la adquisición del mismo para la concreción de los sistemas públicos y colectivos sea inviable cuando la gestión es por parte del Municipio o de su Operador Urbano, y en el caso en que ésta sea por parte del sector privado, los altos valores de este suelo, se ven reflejados en los valores de los productos inmobiliarios finales, hecho que genera procesos de desplazamiento de comunidades moradoras, ante la inviabilidad de adquisición de propiedades, aun en el caso en que medie, teóricamente, el derecho de protección a moradores.

5. Conclusiones

Propietarios especulando con el suelo, moradores entendidos como arrendatarios o subarrendatarios, agentes inmobiliarios al acecho de suelos para viabilizar la continuidad del ciclo de producción capital, un Estado con poca capacidad de gestión, control y decisión, una regulación con características neoliberales, la producción social estancada ante un mercado inmobiliario en busca de altas rentabilidades sin conciencia por la comunidad, son solo algunas de las variables que se han tocado a lo largo de este estudio y que presentan una relación directa con la configuración de los valores del suelo.

Analizar cada una de las variables citadas anteriormente y sus interrelaciones puede tornarse complejo; a continuación se aclara el concepto de “complejidad”, con miras a aproximarse a esta fase conclusiva.

Normalmente el término “complejo”, se ha relacionado con lo complicado, lo enmarañado y lo difícil de entender, sin embargo hoy, para el mundo científico designa una comprensión multidimensional y multidisciplinar del mundo.

La complejidad, entendida como un tejido de rasgos enredados, desordenados, ambiguos y de incertidumbre, exige entonces la capacidad de quien analiza dicho tejido de ponerlo todo en orden, descartar ese grado de incertidumbre, esto es lograr un entendimiento completo de las interrelaciones de los hilos y de cómo dicho tejido se conforma a través de relaciones jerarquizadas.

Se puede partir de la base que es complejo aquello que no puede resumirse en una palabra maestra, aquello que no puede explicarse a través de una ley, aquello que no puede reducirse a una idea simple (Morín, 1998).

Sistema de Gestión para la Equidad

Lo anterior entonces invita a entender la conformación del valor del suelo, reposicionando y reinterpretando el instrumento de planes parciales dentro del Sistema de Planificación Territorial planteado por el Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín en el año 2014, específicamente dentro del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial.

Si bien es notorio el interés de la Administración por controlar la especulación en el valor del suelo por parte del mercado inmobiliario con respecto a los precios con que se dan las operaciones inmobiliarias, a través de este trabajo se evidencia que no ha sido posible la implementación de una metodología clara que permita controlar este aspecto, haciendo que la gran diferencia perceptible en valores del suelo se convierta en condición conflictiva en algunos escenarios, ya que los deltas diferenciales (posibles plusvalías) en los valores del suelo quedan a la deriva, siendo captados por aquellos terceros que intervienen en el desarrollo del suelo; lo realmente preocupante de esto es que las captaciones de dichos valores diferenciales no tendrán ningún fin redistributivo, para el mejoramiento de las condiciones urbanas o para las finalidades de equidad y protección a moradores planteadas por el POT, ya que ésta es una función que depende únicamente de la Administración Pública y que es posibilitada a través de la participación de ésta en la captación de plusvalías.

Frente a lo expuesto anteriormente, se antepone la concepción de que la Administración Pública no puede lucrarse de ningún desarrollo que ésta haga, lo que de entrada es contradictorio, ya que una de las principales fuentes de recursos económicos de nuestro municipio es el desarrollo inmobiliario, claramente de éste se derivan importantes rentabilidades y plusvalías, dejar a la administración por fuera de esto es utópico y contradictorio.

Los planes parciales hasta el momento, no entran a definir un esquema claro de gestión, en el cual se articulen los distintos instrumentos entregados por la normativa nacional y municipal, esto se debe a que la actividad fuerte del DAP hasta el momento, ha sido en la implementación de los instrumentos de planificación complementaria, hasta su etapa de formulación y adopción, esto como bien se evidenció en el proceso de revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial, es una gran debilidad por parte de la Administración al momento de gestionar el territorio, pero a la vez es una fortaleza encontrada en el Acuerdo 048 de 2014, Plan de Ordenamiento en su versión vigente, ya que partiendo de las hipótesis del diagnóstico se logra conformar un Sistema Institucional y de Gestión, encargado de dar lineamientos no solo de planificación sino también en los ámbitos de la gestión y la financiación.

Como principal conclusión, se propone el abordaje del instrumento de los planes parciales bajo los lineamientos y principios del pensamiento complejo a través de una visión sistémica en la cual se involucren variables, como escala de planificación, tiempo, articulación de instrumentos y mecanismos de intervención del suelo y financiación.

En primer lugar entonces se aborda la escala de planificación como punto de entrada del Sistema de Planificación a través de instrumentos de planificación complementaria, para esto entonces se deben entender cada una de las escalas en el proceso, para el caso de Medellín se entiende a través de la Figura N° 23 en la que se esquematizan las cuatro etapas de planificación a través del Plan de Ordenamiento Territorial, los Macroproyectos Urbanos, los Planes Parciales y las Unidades de Actuación Urbanísticas, respectivamente.

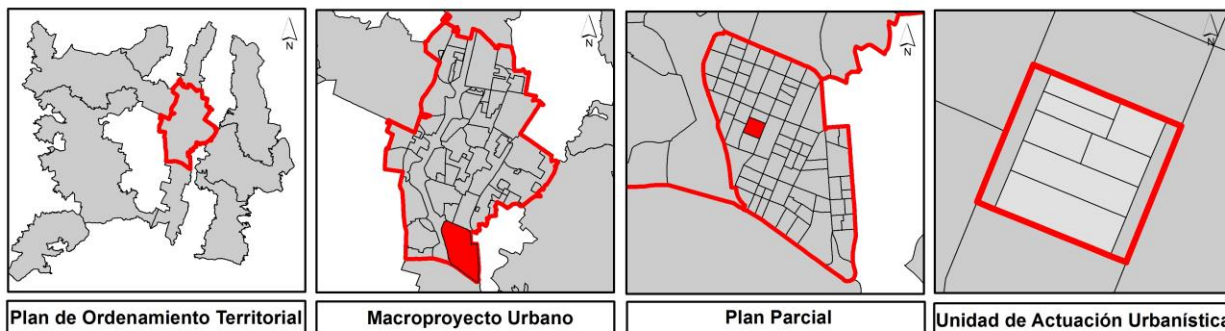
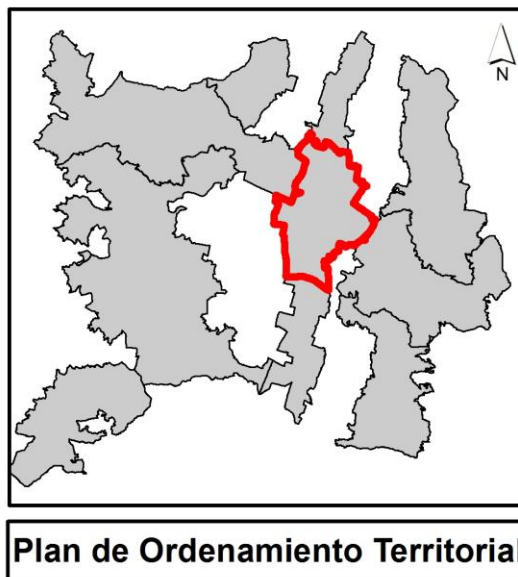


Figura 25 Escalas de planificación

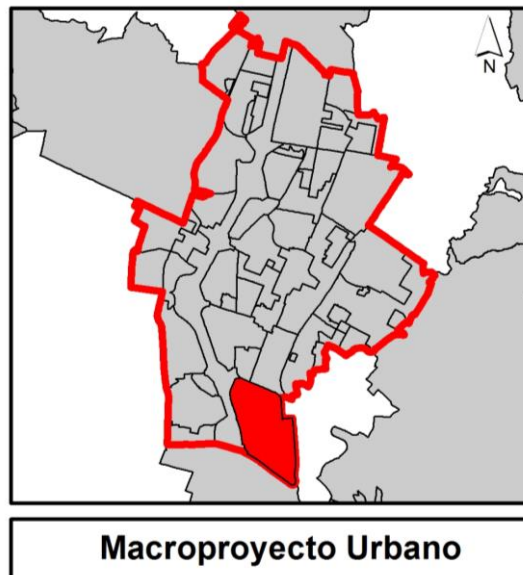
Fuente: Elaboración propia

Basándose en el sistema de planificación a través de instrumentos complementarios como los planes parciales, se debe entender como punto de entrada, la planificación estratégica de ciudad, a través del instrumento de planificación de primer orden del Plan de Ordenamiento Territorial, en esta escala entonces se define la imagen de ciudad planteada para el Municipio, definiendo tanto los sistemas públicos y privados, como las demás normas



estructurantes a las cuales deberán responder las otras instancias de planificación; cada uno de los sistemas son abordados de manera transversal para todo el territorio, esto con fin de establecer unos lineamientos de manejo que ayuden a estructurar un sistema territorial funcional, una vez el proceso de planificación sea detallado por cada una de las escalas que a continuación se describen.

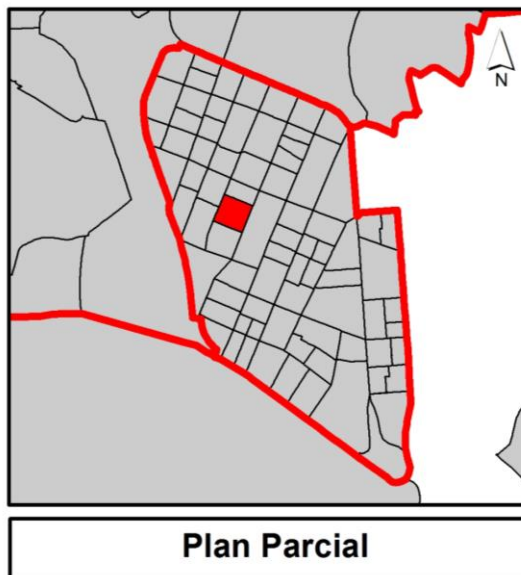
La implementación de planes parciales luego de la formulación del POT (como se venía haciendo en Medellín hasta el momento de revisión y ajuste al POT), ha dejado situaciones por resolver como conflictos de movilidad, estructuras de espacio público inconclusas, comportamiento especulativo de los valores del suelo, tal cual se ha evidenciado en este estudio; por tal motivo posterior al POT, se plantea la



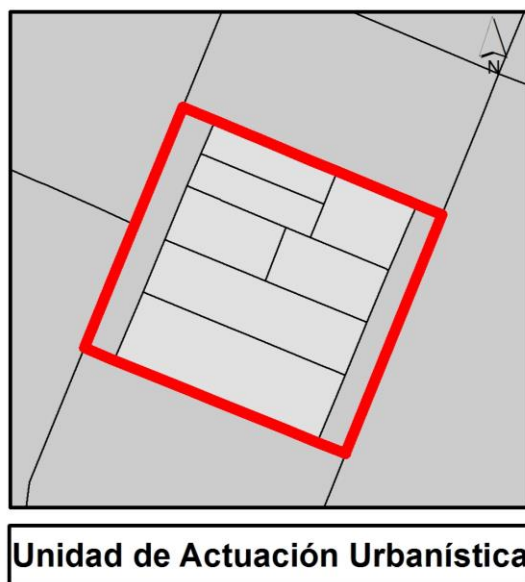
planificación a través de los instrumentos de planificación complementaria de segundo nivel de Proyectos Urbanos Integrales de Media Ladera, los Distritos Rurales Campesinos, y teniendo en cuenta que el ámbito en el cual se inscribe este estudio es el suelo urbano específicamente en las Áreas de Intervención Estratégicas, se abordará el instrumento denominado Macroproyectos Urbanos.

Estos Macroproyectos entonces tienen como objetivo primordial la definición en detalle y la complementación de los sistemas públicos y colectivos, el Macroproyecto será el encargado de definir las estructuras a las cuales se darán respuesta desde la formulación de los planes parciales.

El instrumento de tercer nivel de Plan Parcial, será entonces la instancia siguiente en este sistema escalar de planificación, esta última fase es la encargada de bajar toda la planificación estratégica a la escala local, entendiendo la conformación predial, estructura de tenencia del suelo y sobre todo la conformación de valores de éste, como punto de partida para la concreción del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, siendo éste el instrumento mediante el cual se garantice el principio de equidad y justicia en la planificación.



Las Unidades de Actuación Urbanísticas serán la escala en la cual se concreta el reparto de cargas y beneficios, a esta escala se establece de manera puntual el escenario en el que todos los propietarios del suelo, participen de las rentabilidades derivadas de la operación al tiempo que aporten en la consolidación de una ciudad con un sistema urbano que genere unas condiciones adecuadas de habitabilidad, todo esto basado en un análisis claro



de la estructura del valor del suelo, y la incorporación de los instrumentos requeridos para velar por lo establecido en el marco de formulación del plan parcial.

Esta última escala –UAU- es también importante porque es donde tienen lugar el carácter asociativo de la gestión, la estructura predial es intervenida con el fin de generar desarrollos

urbanos y arquitectónicos a una escala acotada y equilibrada, con miras a optimizar la ocupación y el potencial mismo del suelo, contribuye a superar el desarrollo predio a predio tan nocivo, sobre todo en suelos de renovación y expansión, generando de manera notoria una mejor definición morfológica del sector al tiempo que se garantice un urbanismo de proximidad, principal característica de una ciudad compacta, que es en últimas lo que se espera consolidar a través de las futuras intervenciones en el territorio urbano de Medellín.

El carácter asociativo exige el establecimiento de un pilar, que según se plantea en este trabajo de grado, lo constituye el valor del suelo, toda vez que para muchos propietarios este representa el único capital disponible para asociarse con los desarrolladores; de manera paradójica y según se observa en las figuras de relaciones de poder de cada uno de los escenarios, los propietarios y arrendatarios pueden estar en relaciones de poder medias o bajas, lo que de entrada demuestra disparidad en los procesos asociativos, a excepción claro está del escenario de la ley del mercado, sin embargo, cabe anotar que estos procesos especulativos no siempre se dan por parte de los pequeños propietarios, se dan más bien en el caso de tenencia de grandes porciones de tierra, lo que siempre termina por dejar en estado de vulnerabilidad al propietario de viviendas en el marco de proceso de renovación urbana.

Hasta el momento ninguno de los planes parciales formulados y ejecutados en Medellín ha delimitado dichas UAU, únicamente se han definido los proyecto de delimitación de las mismas, esto ha hecho que a lo mejor por desconocimiento o por el interés de los desarrolladores en la celeridad para la ejecución de estos planes, se opte por la figura de Unidad de Gestión en adelante UG, entendidas como aquellas unidades que cuentan con el 100% del consenso para la gestión de los planes, para lo cual se adquiere suelo a valores realmente elevados algunas veces bajo condiciones de especulación, desconociendo las propiedades de regulación del valor del

suelo a través de la posibilidad de expropiación a favor de terceros con que cuentan las UAU, lo que fomenta sin ninguna duda la especulación en el valor del suelo viéndose reflejado en los altos valores de las propiedades en venta por parte del sector inmobiliario.

El establecimiento de Áreas receptoras como variación de estas dos unidades descritas anteriormente y como esquema de gestión, representa serios problemas al momento de la gestión y sobre todo en la valoración del suelo, ya que simplemente se estipula que su posibilidad de participación en el ejercicio del plan parcial es a través de la venta del suelo con un “plusvalor”, hecho problemático en una sociedad oportunista como la nuestra.

La visión escalar explicada anteriormente, permite un movimiento de arriba hacia abajo en la planificación, generando un mayor nivel de detalle cada vez que se aborda un instrumento de menor jerarquía y a través de una lectura de abajo hacia arriba, se demuestran importantes aportes para la financiación de ciudad ya que el sistema de reparto puede a la vez mejorar las condiciones puntuales de los territorios intervenidos y generar aportes transferibles a zonas más deficitadas o bien para el financiamiento de proyectos de importancia de ciudad que son evidenciados en la escala estratégica de la planificación.

La visión sistémica abordada desde la variable tiempo exige una reflexión, entendimiento y proyección del territorio bajo una concepción dinámica y cambiante, de esta manera se obtendrán los mayores y mejores beneficios en la planificación del territorio; mientras territorios como el japonés cuentan con instrumentos de planificación a largo plazo, en el cual se pueden proyectar los escenarios de crecimiento social y expansión territorial a 50 años, incluso a 100 años, en el caso local la implementación de instrumentos se desarrolla bajo la premura de la habilitación del suelo desarrollable, en un escenario de equilibrio y equidad; lo anterior exige la implementación de instrumentos en tiempos bastante reducidos y por lo general de manera

simultánea; así las cosas el DAP, implementó con ocasión del proceso de revisión y ajuste al POT, una visión sistémica de planificación, articulando a la planificación estratégica, instrumentos como los Macroproyectos y los Planes Parciales, los cuales identificarán en sus momentos de implementación a través del tiempo, los instrumentos necesarios para evitar la especulación del suelo, para realizar compensaciones, para promover asociaciones, para adquirir suelos y aquellos para la financiación y el reparto equitativo de cargas y beneficios.

El Departamento Administrativo de Planeación contempló para el momento de adopción del Acuerdo 048 de 2014, Plan de Ordenamiento Territorial para el municipio de Medellín, la caracterización de la naturaleza y aplicabilidad de los distintos instrumentos estructurados en el Sistema de Gestión para la Equidad Territorial, de acuerdo a su intencionalidad o potencial, a través de la figura 26 se resaltan los instrumentos complementarios que se deben articular al instrumento de planificación de los planes parciales y que son los necesarios para la gestión del suelo y la financiación de diversos procesos como por ejemplo la concreción del Modelo de Ciudad Planteado por el POT, detallado por los Macroproyectos y Viabilizado por los Planes Parciales, esto es entender que el instrumento de los planes parciales no consigue todos los objetivos posibles, operando de manera aislada, para ello entonces se debe optimizar su implementación a través de un esquema de gestión, complementándolo con los distintos instrumentos en función de la obtención de mejores resultados, identificando no solo la naturaleza sino los potenciales de los instrumentos y la manera adecuada en la que éstos deben operar.

También es importante entender que la aplicación de estos instrumentos, exigen en la mayoría de los casos, tomar decisiones de planificación que queden plasmadas en el Plan de Ordenamiento Territorial o en el Plan de Desarrollo, sin ésto su aplicación se inviabiliza, caso

puntual lo que sucede con el instrumento de desarrollo prioritario para el cual se deberán dejar establecidos desde el Plan de Ordenamiento aquellos territorios sujetos a la aplicación de este instrumento.

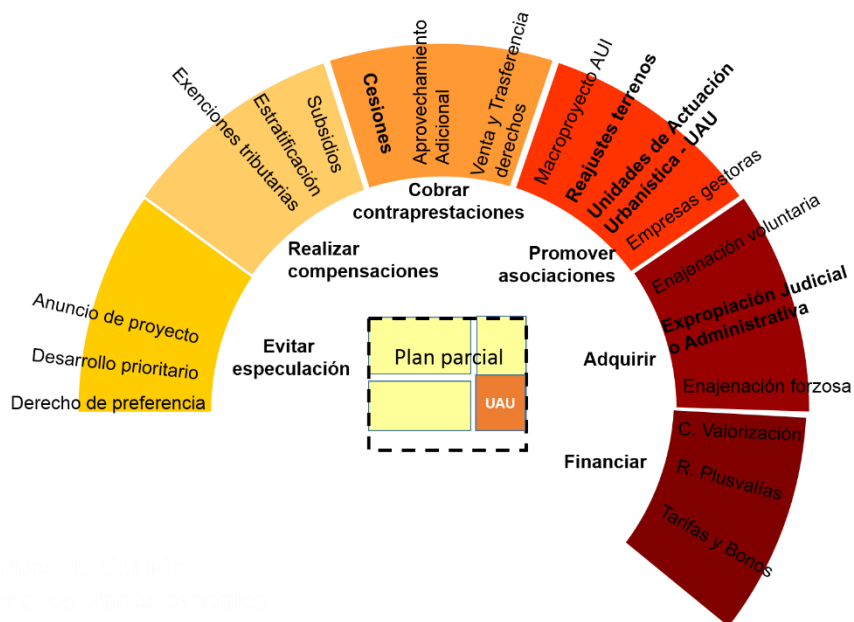


Figura 26 Interrelaciones de instrumentos de planificación, gestión y financiación

Fuente: Juan Carlos García Bocanegra

Analizando la figura anterior, se puede concluir que el comportamiento variable del valor del suelo demostrado a través de este estudio, evidencia omisiones importantes en la aplicación de instrumentos como el Anuncio de Proyecto, el cual presenta un potencial importante y es tener la posibilidad de descontar del valor final al que se trance el suelo en el mercado los mayores valores que éste adquiriera desde el momento del anuncio hasta el de venta o compra.

La no aplicación de este instrumento, pone en riesgo la concreción del sistema de espacialidades públicas propuesto; en el plan parcial Sevilla por ejemplo los valores del suelo propuestos en el escenario de reparto de cargas y beneficios y simulaciones urbanístico

financieras fueron fijados y se propone traerlos a valores reales mediante la aplicación del IPC¹⁶, sin embargo los pagos que los desarrolladores hagan al Operador Urbano en dinero, no podrán costear la compra de los m² de espacio público planteados por el plan, toda vez que estos se han venido encareciendo producto de las intervenciones que ha hecho el propio Estado; mientras que el plan parcial propuso valores de \$550.000 m² al momento de formulación, hoy el mercado especula con valores hasta de \$3.500.000 m², lo que reduce hasta 6 veces aproximadamente, los m² de espacio público que se concreten por el pago de obligaciones urbanísticas a transferirse (como lo permite el POT y lo establece el Decreto de Adopción del Plan Parcial) pero también los pagados en sitio cuando estos pagos se hagan al Operador Urbano del Plan.

La no aplicación de instrumentos como el Desarrollo Prioritario, entendido como un mecanismo para obligar a los propietarios de terreno sin desarrollar a emprender su ejecución y construcción, en planes parciales como Simesa, han ayudado a la consolidación de algunas Unidades de Actuación Urbanística como los denominados “lotes de engorde”, frenando los desarrollos en ámbitos estratégicos como lo es el Río, ya que aun teniendo opciones comerciales para proceder a su ejecución, sus propietarios pretenden especular con ellos para que suban de valor, extendiendo en el tiempo su posibilidad de desarrollo.

Como conclusión entonces se plantea la importancia de la implementación del instrumento de Anuncio de Proyecto en el desarrollo de planes parciales, sustentados en avalúos de referencia que reconozca a los propietarios valores justos que les permitan articularse a los ejercicios inmobiliarios a desarrollarse en los suelos de renovación.

¹⁶ El IPC, es el índice de precio al consumidor

La aplicación del instrumento de Desarrollo Prioritario será de carácter importante en los planes parciales que se formulen en ocasión de los Macroproyectos Urbanos, esto permitirá el desarrollo de los suelos calificados para el desarrollo de vivienda de interés prioritario, generando que si los propietarios no los desarrollan en el tiempo establecido, estos puedan entrar al mercado respetando unos valores del suelo basados en la destinación para la cual fueron calificados o reservados.

El tema de afectaciones y compensaciones así como el de la venta y transferencia de derechos de construcción, son también instrumentos vitales para el desarrollo de los planes parciales, y todos están directamente relacionados con los valores del suelo, hecho que exige una metodología clara para el establecimiento de los valores del suelo en los planes parciales.

Los Macroproyectos Urbanos son los encargados de definir esta estructura a través de un sistema de reparto multiescalar, un esquema de gestión que articule a la planificación los instrumentos adecuados de financiación e intervención del suelo, de acuerdo a cada caso específico, viabilizando la incorporación de estos suelos a las nuevas dinámicas de ciudad con bases en principios de equidad.

Las conclusiones desarrolladas anteriormente entrelazan conceptos de distinta índole; asuntos económicos, sociales y urbanos se articulan a través de un hecho tan preponderante en los planes parciales como lo es el valor del suelo.

Haber fijado la mirada de este trabajo en la estructura del valor del suelo, situándose en Medellín como escenario de implementación de los planes parciales, permitió evidenciar las limitaciones del instrumento, yendo más allá y planteando que la limitación radica en la omisión de un proceso en el que se articulen diversos instrumentos, sobre todo aquellos que sirven para controlar la especulación sobre el valor del suelo, con miras viabilizar las decisiones de

planificación consolidadas a través del proceso de formulación del instrumento de los planes parciales.

Identificar las limitaciones del instrumento hace aún más evidente las potencialidades que éste representa, tanto para el ordenamiento y desarrollo de Medellín como para el control de los valores especulativos del suelo, ya que a través de la propuesta de reposicionamiento y reinterpretación del instrumento como una pieza articulada dentro de un sistema de planificación, en el cual todas las piezas, instrumentos y mecanismos funcionen de manera articulada, puede concretarse realmente todos y cada uno de los objetivos de un plan parcial.

Se puede hablar entonces de los Planes Parciales como el instrumento idóneo para la planificación y gestión del desarrollo, entendiendo que el potencial de este instrumento radica en la consolidación de un esquema de gestión adecuado en el cual se incorporen los instrumentos de intervención del suelo y de gestión así como los de financiación y control, dispuestos por la Ley al tiempo que se identifiquen estrategias claras que garanticen la incorporación de la población moradora dentro de los procesos de desarrollo territorial logrados a través de los planes parciales, específicamente mediante la simulación urbanístico financiera.

5.1 La gestión público-privada en el desarrollo urbano

¿Cuál debe ser la combinación deseable de participación pública y privada en la gestión de los planes parciales?

Como punto de partida tenemos entonces la función de la administración pública en temas de reglamentación en los temas de usos del suelo, aprovechamientos y obligaciones, y aunque es

también potestad de la Administración Pública, sigue sin resolverse el tema de cómo y en qué medida debe respetarse el tema de la propiedad del suelo y su respectiva valuación.

Por otra parte se debe reconocer la gran capacidad de desarrollo con que cuenta el sector privado y todas las bondades que en términos urbanos y sociales pueden derivarse de esta actividad, temas como el empleo y el acceso a vivienda, son algunos de los puntos que el gremio inmobiliario dinamiza en el Municipio de Medellín.

La esencia del problema radica en lograr un equilibrio adecuado entre controles efectivos ex ante (formulación, negociación) y ex post (implementación, gestión, *ejecución* y efectos) sobre los usos y derechos del suelo. En la experiencia latinoamericana con los grandes proyectos urbanos, suele haber una diferencia abismal entre las promesas originales y los verdaderos resultados. (Lungo & Smolka, 2005).

En la experiencia en gestión en Medellín, así como en las grandes ciudades latinoamericanas, parece haberse confundido la función pública del urbanismo con la viabilidad de operaciones inmobiliarias privadas, como ejemplo de esto pueden tomarse, Puerto Madero en Buenos Aires Argentina y Naranjal en Medellín Colombia, entendiendo las diferentes escalas de un proyecto a otro. Sin embargo, al tener el sector privado el control absoluto del suelo, se dificulta seriamente que estos proyectos contribuyan a un desarrollo urbano socialmente sostenible, a pesar de que en muchos casos generen importantes tributos a la ciudad (Polésse & Stren, 2000).

El esquema de gestión liderado desde el ámbito público debe articular de forma más contundente la participación social, al tiempo que se incorpore al sector privado en el financiamiento y ejecución de los proyectos urbanos, todo esto en esquemas de gestión asociada; el ámbito público entonces será el garante de un proceso regulado de desarrollo urbano, en el

cual los distintos actores participen a través de case de recursos de diferente naturaleza como lo son el suelo, recursos económicos y mano de obra calificada, entre otros, haciendo que de manera equitativa se asuman riesgos y como contraprestación a esto se participe en la rentabilidad de los proyectos.

5.2 La Valorización del suelo en el marco de los Planes Parciales

La implementación de los planes parciales, en la experiencia de Medellín, permite evidenciar un tema contundente y es la valorización de estos suelos producto de la implementación del plan, esto se debe a una serie de intervenciones que se realizan a estos polígonos en términos de adecuación de infraestructuras de movilidad, espacio público y equipamiento, al tiempo en que se concretan los aprovechamientos establecidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, de los cuales solo se puede hacer uso, previa formulación del instrumento, esto se ve traducido en nuevos usos consolidados, como vivienda comercio y servicios en la mayoría de casos.

La situación compleja de esta valorización, consiste en evaluar el monto concreto de la misma, quienes captan esta valorización, si esta captación debe o no tener destinación redistributiva y en ese caso, como debe hacerse y a quienes beneficiar, tanto en términos sociales como económicos, en este caso es de vital importancia el papel de la Administración Pública ya que estas plusvalías en la mayoría de casos se da por parte del sector privado.

Los planes parciales deberían entonces poder entender cuál es la valorización de estos sectores generadas por los proyectos mismos y cuál es la generada por externalidades urbanas propias de las mismas dinámicas de la ciudad.

La redistribución de la valorización puede favorecer aún más las condiciones urbanas de las áreas generadoras, o bien generar procesos de mejoramiento urbano en sectores aledaños a estas, de igual modo estos recursos obtenidos por la participación en plusvalías podrían apalancar la misma política de protección a moradores actualmente en desarrollo por parte del Departamento Administrativos de Planeación.

Para lo descrito anteriormente, el proceso de los planes parciales deberá entonces enmarcarse en el Sistema de Gestión para la Equidad antes descrito, generar los respectivos avalúos de referencia, anuncios de proyecto y posteriores avalúos comparativos, mediante la técnica residual, de forma tal que se puedan cuantificar los mayores valores que un desarrollo inmobiliario podría pagar por el suelo, y así identificar la plusvalía derivada de las operaciones del plan, pudiendo entonces determinar los porcentajes de participación, por parte de la Administración, de forma tal que se genere una reinversión de estos recursos en el desarrollo territorial y social del Municipio de acuerdo a las prioridades identificadas.

5.3 Seguimiento y Control a la implementación de los Planes Parciales

Entendiendo los planes parciales de acuerdo a la experiencia de implementación en el Municipio de Medellín y su reposicionamiento dentro de un Sistema de Planificación Territorial, será entonces primordial acometer las acciones de seguimiento y control a la implementación del instrumento, entendiendo que las apuestas dadas desde la planificación complementaria serán concretadas en la medida en que se articulen cada una de las demás estrategias estructuradas desde el sistema, esto es evaluar de manera constante y progresiva los logros desde los instrumentos de planificación y la territorialización de sus objetivos, pero también evaluar los

impactos que sobre los valores del suelo se den, derivados de los procesos de desarrollo, analizar las implicaciones de estos dos hechos sobre la conformación de la estructura comunitaria en un marco de equidad para la sociedad que se ve afectada de manera positiva y en aquellos casos donde no sea así, entender los puntos en los que deberá ajustarse el sistema o algunos de sus componentes, esto con miras a generar las actualizaciones necesarias y de manera continua a los nuevos sistemas planteados por el Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín.

Hasta el momento, el Departamento Administrativo de Planeación no ejerce ningún tipo de seguimiento y control a la implementación de los planes parciales como se evidenció en el proceso de revisión y ajuste realizado durante los años 2013 y 2014; por éxito en el instrumento se infiere los m² desarrollados a través de éste, cuando realmente el éxito en la implementación del instrumento depende de la concreción de sus objetivos, sus estrategias, su modelo de ocupación, la gestión asociada, los beneficios para todos los actores, la valorización del suelo y la participación de la administración en estos mayores valores consolidados a causa de los nuevos desarrollos.

Es importante para lo descrito anteriormente, que así como el Departamento Administrativo de Planeación realiza un acompañamiento a los equipos promotores de los planes parciales durante la fase de formulación y adopción, se genere también una veeduría a la implementación, verificando que los escenarios de simulación se den de acuerdo a lo estipulado en el proceso de formulación.

Para lo descrito anteriormente es necesario que los funcionarios tengan pleno dominio sobre temas de economía urbana y del mercado inmobiliario, esto permitirá establecer los valores marco en los cuales se deben desarrollar los avalúos de referencia, los repartos equitativos de

cargas y beneficios y las simulaciones urbanístico financieras, temas que dan piso a la gestión de los planes parciales.

El proceso de adopción no debe ser el punto final en el que la Administración tenga injerencia, esto se puede explicar desde las simulaciones urbanístico financieras, en las cuales se entienden como ingresos el total de las ventas de un proyecto, las cuales son presentadas al Departamento Administrativo de Planeación de forma conservadora, con precios realmente inferiores a los de las ventas reales.

Los residuales presentados a la administración y con los que se generan las respectivas transacciones de suelos son proyectados con los valores de venta simulando proyectos vendibles de acuerdo a las condiciones reales de los territorios al momento de la formulación, sin embargo de acuerdo a lo percibido en el mercado, los valores de venta son considerablemente superiores, por ejemplo Simesa al momento de formulación hablaba de valores cercanos a los \$1.500.000 m², sin embargo hoy se observa que las ventas en proyectos como Reserva del Rio, se están realizando a \$5.000.000 m², caso similar al del Plan Parcial San Lucas, el cual estimó un valor de venta por m² de \$1.124.000 y hoy presenta valores de \$6.000.000 m² estudiando proyectos como Duville y Cantagirone.

De lo anterior puede interpretarse la manera en la cual debe ser calculada la plusvalía en los planes parciales identificando el momento de la adopción del plan parcial como el punto en el cual se deberán oficializar los avalúos de referencia a través del método Residual y el momento de licenciamiento como el punto en el que se debe realizar el segundo avalúo de comparación sobre el cual se calculará el porcentaje de participación en plusvalía por parte de la Administración Pública, para esto se deberán entonces indexar los valores para llevarlos a valores constantes de forma tal que admita comparabilidad al momento de licenciamiento.

Las anteriores reflexiones permitirán entonces un manejo justo de los valores del suelo al interior de los planes parciales, en donde los desarrolladores inmobiliarios puedan obtener unas ganancias justas por sus inversiones y el nivel de riesgo al que están dispuestos a someterse, el propietario del suelo obtenga un valor justo, siendo siempre para este la gestión asociada el mejor panorama en términos de rentabilidad, y donde la administración pública participe en el cobro de plusvalías producto de la concreción de la norma que viabilizó a través del Plan de Ordenamiento Territorial y su instrumento complementario de tercer nivel de Plan Parcial.

Bibliografía

- Abramo, P. (2012). *La Ciudad Confusa: mercado y producción de la estructura urbana de las grandes metrópolis Latinoamericanas*. Rio de Janeiro, Brasil: Instituto de Investigación y Planificación Urbana y Regional.
- Alessandri Carlos, A. (2011). *La condición de espacio*. Sao Paulo: Editora Contexto.
- Borrero, O. (2005). *Formación de los Precios del Suelo Urbano*. Bogotá: Lincoln Institute.
- Departamento Administrativo de Planeación . (2014). *Documento Técnico de Soporte Plan de Ordenamiento Territorial*. Medellín: Alcaldía de Medellín.
- Departamento Administrativo de Planeación. (1999). *Acuerdo 062 de 1999, Plan de Ordenamiento Territorial*. Medellín: DAP.
- Departamento Administrativo de Planeación. (2006). *Acuerdo 046 de 2006, Plan de Ordenamiento Territorial*. Medellín: DAP.
- Departamento Administrativo de Planeación. (2006). *Decreto Municipal N° 123 de 2006, Plan Parcial Simesa*. Medellín: Alcaldía de Medellín.
- Departamento Administrativo de Planeación. (2007). *Decreto Municipal N° 1613 de 2007, Plan Parcial Corazón de Jesús*. Medellín: Alcaldía de Medellín.
- Departamento Administrativo de Planeación. (2010). *Decreto Municipal 0674 de 2010, Plan Parcial Sevilla*. Medellín: Alcaldía de Medellín.
- Figuroa , E., & Lever, G. (1992). Determinantes del precio de mercado de los terrenos en el área urbana de Santiago. *Cuadernos de Economía*, 99-113.
- Harvey, D. (2003). *The New Imperialism*. Oxford : Oxford University Press.
- Jaramillo, S. (2009). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Bogotá: Universidad de los Andes.
- Lefebvre, H. (1969). *Espacio y Política*. Barcelona, España: Editorial Península.
- Lefebvre, H. (1991). *The Production of Space*. Oxford: Blackwell Publishing.
- Lonja de Propiedad Raíz. (2014). *Valor del Suelo en Medellín y el Área Metropolitana*. Medellín: Lonja de Propiedad Raíz .
- Lungo, M., & Smolka, M. (2005). *Suelo y Grandes Proyectos Urbanos, la experiencia latinoamericana*. Lincoln Institute Publications.
- Maldonado, M. M., Pinilla Pineda, J. F., Rodríguez Vitta, J. F., & Valencia Davila, N. (2006). *Planes parciales, gestión asociada y mecanismos de distribución equitativa de cargas y beneficios en el sistema urbanístico Colombiano*. Bogota: Lincoln Institute of Land Policy.
- Marx, K. (2002). *El Capital*. Mexico: Siglo XX1 Editores.
- Morín, E. (1998). *Introducción al Pensamiento Complejo*. Barcelona: Gedisa Editorial.

- Naranjo Giraldo, G. (1992). *Medellín en Zonas*. Medellín: Corporación Región.
- Niño Pavajeau, J. F. (1999). LAS MIGRACIONES FORZADAS DE POBLACIÓN, POR LA VIOLENCIA, EN COLOMBIA: una historia de exodos, miedo, terror, y pobreza. *Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*.
- Planeación, D. A. (2014). *Documento Técnico de Soporte*. Medellín: Alcaldía de Medellín.
- Polésse, M., & Stren, R. (2000). *The Social Sustainability of Cities*. Canada: University of Toronto Press Incorporated.
- Raiz, L. d. (2014). *Estudio de Valor del Suelo en Medellín y el Área Metropolitana, Lonja de Propiedad Raíz*. Medellín: Lonja de Propiedad Raíz.
- Ramos, Á. M. (2004). *Lo Urbano en 20 autores contemporáneos*. España: Ediciones UPC.
- Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá. (1997). *Ley 388 de 1997*. Bogotá: Congreso de Colombia.
- Viviescas, F. (1985). *La Calidad Espacial Urbana de los Barrios para Sectores de Bajos Ingresos en Medellín*. Medellín: Universidad Nacional de Colombia.

- CD Anexo:
1. Entrevista profesor David Alzate Yepes, Arquitecta Ana María Serna Trujillo.
 2. Fichas resumen entrevistas Catalina Escobar Galvis, Camilo Duque Velázquez.