



## Incidencia en el valor del suelo por la presencia de los conflictos en el uso del suelo y la localización de posibles focos de expendio de drogas en la UDP 210 - 01 de la ciudad de Montería, Córdoba

Impact on land value by the presence of conflict in land use and possible trouble spots of sale of drugs in UDP 210-01 Montería city of Córdoba

*Yaidis Garrido Vertel<sup>1</sup> Mónica Argel Arge<sup>2</sup>*

**Para citar este artículo:** Garrido, Y., & Argel, M. (2016). Incidencia en el valor del suelo por la presencia de los conflictos en el uso del suelo y la localización de posibles focos de expendio de drogas en la UDP 210 – 01 de la ciudad de Montería, Córdoba. *UD y la Geomática*, 11, 15-26.

**Fecha de recepción:** 12 de marzo de 2016

**Fecha de aceptación:** 1 de diciembre de 2016

### RESUMEN

Esta investigación busca establecer la incidencia en el valor del suelo a partir de dos variables: conflictos en el uso del suelo y el expendio y consumo de drogas presentes en la UDP 210-01 de la ciudad de Montería. A partir de la creación y posterior aplicación de una matriz de doble entrada y la utilización de herramientas SIG se logra obtener capas de información correspondiente a: conflictos en el uso del suelo, localización de los posibles focos de expendio de drogas, delimitación de las zonas homogéneas físicas y geo-económicas. Así, mediante su relación se logra determinar la incidencia de las variables en el valor del suelo.

**Palabras clave:** conflicto, expendio de drogas, norma de uso, usos del suelo, zonas homogéneas físicas y geo-económicas.

### ABSTRACT

This research looking for establishes the impact on land values by two variables such as: conflicts in land use and the sale and consumption of drugs present in the UDP 210-01 at Monteria city. From the creation and subsequent application of a Double entrance matrix and the use of GIS tools is possible to obtain information layers for: conflicts in land use, localization of possible sources of drug dealing, definition of physical homogeneous areas and geo-economic, which, finally by means of their relationship is possible determine the incidence of the variables in the value of land.

**Key words:** conflict, homogeneous physical and geo-economic areas, land use, sale of drugs, use standard.

1 Universidad Católica de Temuco, Campus San Juan Pablo II, Av. Rudecindo Ortega 02950, Temuco, Chile. Correo electrónico: yagave86@hotmail.com  
2 Universidad de Córdoba, Carrera 6 No. 76-103, Montería-Córdoba, Colombia. Correo electrónico: patric\_argel@hotmail.com

## Introducción

Las ciudades actuales son muy dinámicas, lo cual es producto de los diversos tipos de actividades realizadas por los individuos; cada tipo de actividad requiere de áreas específicas para desarrollarse y, si esto no se tiene en cuenta, es posible que se generen conflictos en los usos del suelo debido a que las exigencias actuales no están acorde con la oferta productiva del suelo, lo cual generaría un impacto negativo en el sitio donde se desarrolla dicha actividad. También es importante mencionar otra característica de las ciudades y es quizás la diferenciación de unas áreas de otras tanto por sus niveles económicos, como por las actividades que se desarrollan en ella; es notable la diferenciación de sectores bien dotados donde se ubica un grupo de personas con un tipo de condiciones socioeconómicas más altas y sectores menos costosos donde se ubican personas con menor nivel socioeconómico. Por otra parte, no hay que dejar de lado la problemática que se vive en las ciudades, como la proliferación de sectores subnormales; asociados a sitios deprimidos extremadamente pobres con necesidades básicas insatisfechas y con problemas sociales como: inseguridad, delincuencia, presencia de pandilla o grupos, prostitución, focos de expendio y consumo de drogas etc.

## Materiales y métodos

El desarrollo de esta investigación cuenta con varias fases, descritas a continuación.

### Tipo de investigación

Correspondientes a la utilización de los siguientes métodos.

### Cualitativo

En el cual fue necesario la observación en campo, a fin de delimitar los posibles sitios de expendio y consumo de drogas, identificar características de uso del suelo como son:

equipamientos de comercio y servicios, dotacionales, residenciales, área urbana integral y también la observación de variables físicas como: vías, topografía, servicios públicos, tipificación de las construcciones o edificaciones, además la identificación de las ofertas presentes en el sitio.

### Analítico-sintético

Con este método se logra el análisis y descomposición de las variables físicas para conocer el fenómeno, se realiza la aplicación del método de mercado o de comparación a las ofertas.

### Fuentes de información

Se utilizaron dos tipos de información.

### Recolección de información primaria

- **Observación simple**

Reconocimiento del entorno para estar en contacto con la realidad del sitio e identificar las variables físicas a estudiar.

- **Observación participante**

Aplicación de entrevista (personal encargado de la seguridad).

### Recolección de información secundaria

Se consultó el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) 2002–2015, de la ciudad de Montería, decretos, ofertas por medio de la Web.

### Procesamiento de información

Se implementaron técnicas e instrumentos que permitieron seleccionar, organizar, estandarizar y representar la información consultada y levantada en campo (observación, entrevistas), utilización de estadísticas de métodos valuatorios, implementación de herramientas de los SIG, entre otras (Figura 1)

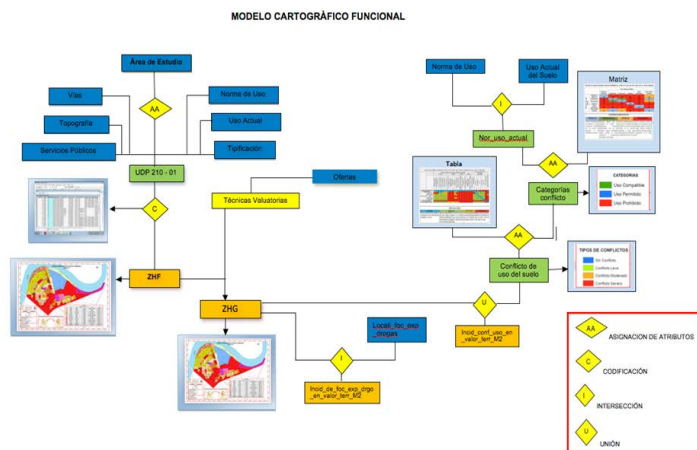


Figura 1

### Descripción del área de trabajo

El área de estudio corresponde a los barrios El Carmen, Invasión Playa Brígida, Luis Carlos Galán, Sector Industrial y Sucre con un área en total aproximada de 396.225 m<sup>2</sup>; el área limita al norte con Río Sinú, al sur con Calle 41 y el barrio Montería Moderno, al oriente con Carrera 4<sup>a</sup> y los barrios Los Laureles, Altos del Country y Villa del Río, al occidente con Río Sinú; los estratos predominantes son el 1, 2 y 3, (Figura 2).

### Resultados

Para la determinación de conflictos en los usos del suelo fue necesario:

### Norma de uso establecida por el POT

La norma del uso del POT se evidencia en la Figura 3.

### El uso actual del suelo

El uso actual del suelo se evidencia en la Figura 4.

### Aplicación de la matriz de doble entrada

Donde se relacionó la información correspondiente a la norma de uso y el uso actual del suelo, para obtener las categorías de uso del suelo: permitido, compatible, limitado y prohibido (Tabla 1 y Tabla 2).

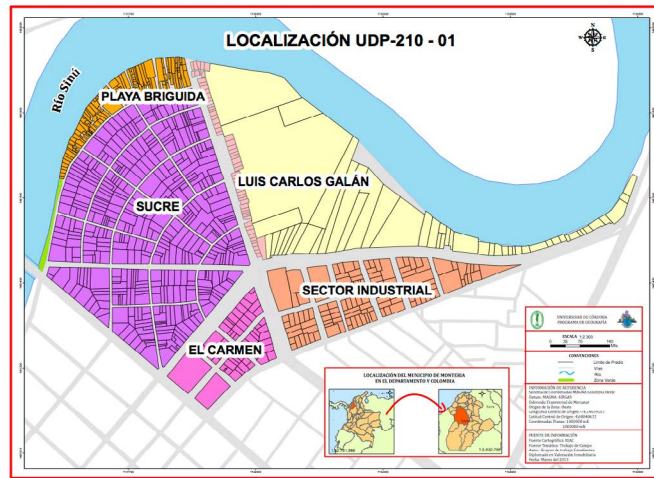


Figura 2

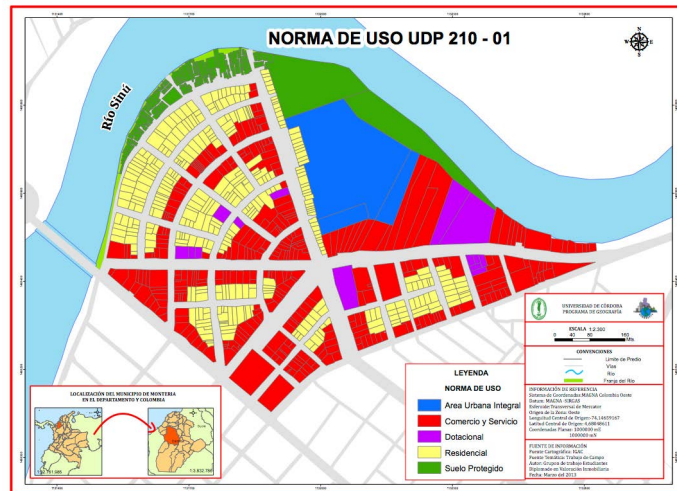


Figura 3

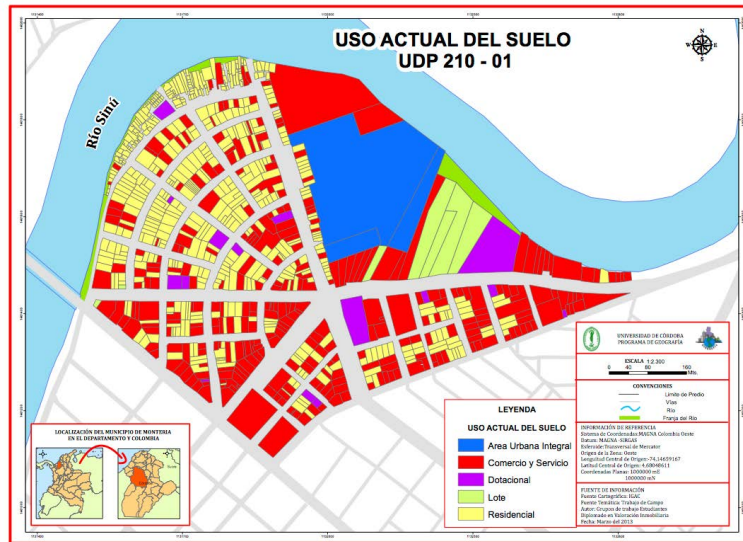


Figura 4

Tabla 1

**MATRIZ DE DOBLE ENTRADA PARA DETERMINAR EL CONFLICTO DE USO DEL SUELO EN EL AREA URBANA**

		USO SEGÚN LA NORMA					
		COMERCIO Y SERVICIOS	RESIDENCIAL	DOTACIONAL	INDUSRIAL	SUELO PROTEGIDO	AREA URBANA INTEGRAL
USO ACTUAL DEL SUELO	COMERCIO Y SERVICIOS	UP	UPR	UPR	UPR	UPR	UL
	RESIDENCIAL	UPR	UP	UC	UPR	UPR	UP
	DOTACIONAL	UPR	UC	UP	UPR	UPR	UL
	INDUSRIAL	UPR	UPR	UPR	UP	UPR	UPR
	SUELO PROTEGIDO	UPR	UPR	UPR	UPR	UP	UL
	AREA URBANA INTEGRAL	UL	UP	UL	UPR	UL	UP

Tabla 2

**CATEGORIAS DE REGLAS DE USO**

PERMITIDA (UP)	COMPLEMENTARIO (UC)	LIMITADA (UL)	PROHIBIDO (UPR)
<p>Cuando la actividad puede ser realizada sin mayores restricciones, y está cumpliendo con las normas y garantizan el uso sostenible de los suelos.</p>	<p>Cuando la actividad que se está desarrollando, actúa de manera complementaria o es compatible con el uso que se estableció según la norma.</p>	<p>Cuando la actividad que se desarrolla o propone sólo puede ser realizada bajo restricciones o en parte del área, en función a lo establecido en la norma y capacidad de los suelo.</p>	<p>Cuando la actividad no puede ser realizada en las unidades de suelos considerados, debido a los impactos negativos que puede generar.</p>

El resultado del cruce de información fue la siguiente representación cartográfica con categorías de uso del suelo: permitido, compatible, limitado y prohibido (Figura 5).

**Aplicación de tabla para determinar la presencia de conflictos de uso del suelo según la compatibilidad**

Uso específico del suelo de comercio y servicio, dotacional y los usos del suelo (Tabla 3 y Tabla 4).

Del anterior cruce de información se obtuvieron los tipos de conflictos según el impacto: severo, moderado, leve y sin conflicto (Figura 6).

Para la delimitación de los posibles focos de expendio de drogas bastó con procesar la información obtenida en campo y mediante la utilización de herramientas de SIG se obtuvo la siguiente representación (Figura 7).

Para la determinación de zonas homogéneas físicas fue necesario procesar la información correspondiente obtenida en campo, referente a la conformación de manzanas donde se tuvieron en cuenta las variables físicas tales como: norma de uso establecida por el POT, servicios públicos, tipificación de las edificaciones, topografía, uso actual del suelo y las vías; las siguientes representaciones se obtuvieron procesando tal información mediante el uso de herramientas de SIG (figuras 8, 9, 10, 11, 12 y 13).

Integrando las anteriores capas de información se logra obtener la siguiente representación correspondiente a las ZHF (Figura 14).

Para determinar las zonas homogéneas geoeconómicas fue necesario la información correspondiente a las ofertas tanto de arriendo como las de ventas, a la cual se le aplicó el método de comparación o de mercado; resultando los valores del terreno por m<sup>2</sup>. Dichos valores resultantes se integraron con las ZHF se logró obtener la siguiente representación correspondiente a las ZHG (Figura 15).

*Determinación de la incidencia del conflicto de uso del suelo actual en el valor del suelo*

Para determinar la incidencia, fue necesario interceptar la capa de información correspondiente a los conflictos según el Impacto en el uso del suelo y la capa de información de las ZHG. Lo cual dio como resultado la siguiente representación (Figura 16).

*Determinación de la incidencia por la presencia de focos de expendios de drogas en el valor del suelo*

Para esto fue necesario el uso de la capa correspondiente a la delimitación de posibles focos de expendio de drogas y la capa de ZHG. Las cuales se interceptan, obteniendo así la relación existente entre los posibles focos de expendios de drogas en el valor del suelo (Figura 17).

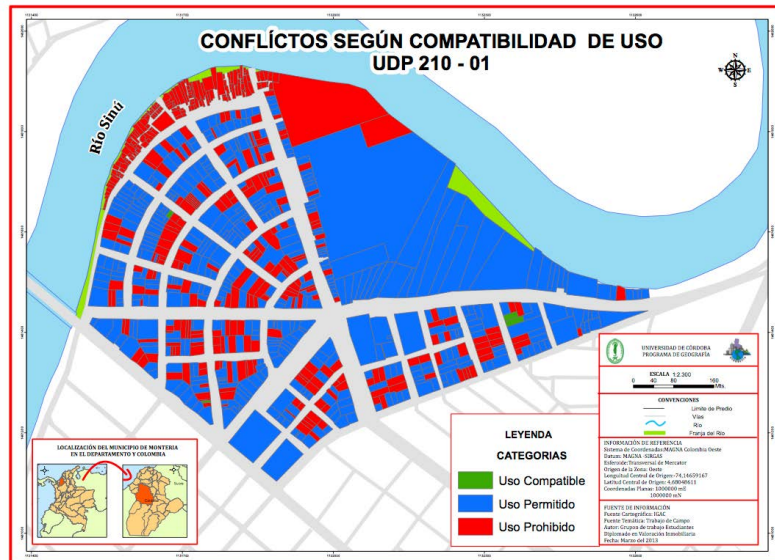


Figura 5

**Tabla 3**

**DETERMINACIÓN DE LA PRESENCIA DE CONFLICTO EN EL USO DEL SUELO SEGÚN COMPATIBILIDAD EN LA UDP 210 - 01 MONTERÍA**

ESPECIFICACION DE LOS USOS COMERCIO Y SERVICIOS	
GRUPO 1	GRUPO 2
Alimentos y bebidas de consumo diario Artículos farmacéuticos y de tocador Artículos de Uso variado Artículos de papelería Servicios personales Servicios alimenticios Servicios Varios Materiales para construcción y ferreterías Maquinaria y equipo industria liviana Combustible Alimenticios Áreas de parqueaderos Servicios Recreativos tabernas, discotecas, billares, cantinas, bares, casas de lenocinio Talleres de reparación automotriz	COMERCIO Y SERVICIOS RESIDENCIAL Educativos Administrativos DOTACIONAL Culto Asistenciales Recreativos SUELO PROTEGIDO AREA URBANA INTEGRAL

ESPECIFICACION DE LOS USOS COMERCIO Y SERVICIOS	ESPECIFICACION DE LOS USOS DOTACIONAL
<b>GRUPO 4</b> Materiales para construcción y ferreterías Maquinaria equipo industrial Pesada Bodegas y Depósitos múltiples Estaciones de Servicio <b>RESIDENCIAL</b> Educativos Administrativos Culto Asistenciales Recreativos <b>SUELO PROTEGIDO</b> <b>AREA URBANA INTEGRAL</b>	

**Tabla 4**  
**CONFLICTO SEGÚN EL IMPACTO**

Sin Conflicto	Conflicto Leve	Conflicto Moderado	Conflicto Severo
El uso actual de suelo está siendo bien utilizado en concordancia con su uso y limitaciones, según lo establecido en la norma de uso.	El uso actual del suelo tiene cierta sobre-utilización leve, es decir el suelo está siendo utilizado con una actividad diferente a la establecida por la norma de uso, pero guarda cierta compatibilidad con el uso establecido y puede entenderse como una actividad complementaria.	El uso actual está generando cierta subutilización, es decir las actividades que se están realizando actualmente, son muy diferentes a las que se han establecido en la norma de uso y se trata de actividades que generan un alto impacto en el área.	

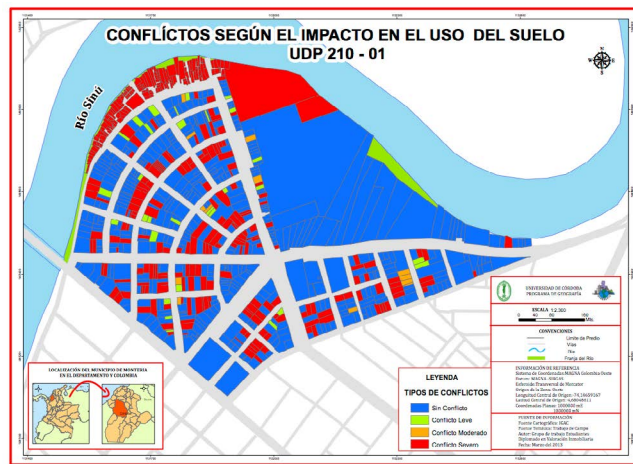


Figura 6



Figura 7

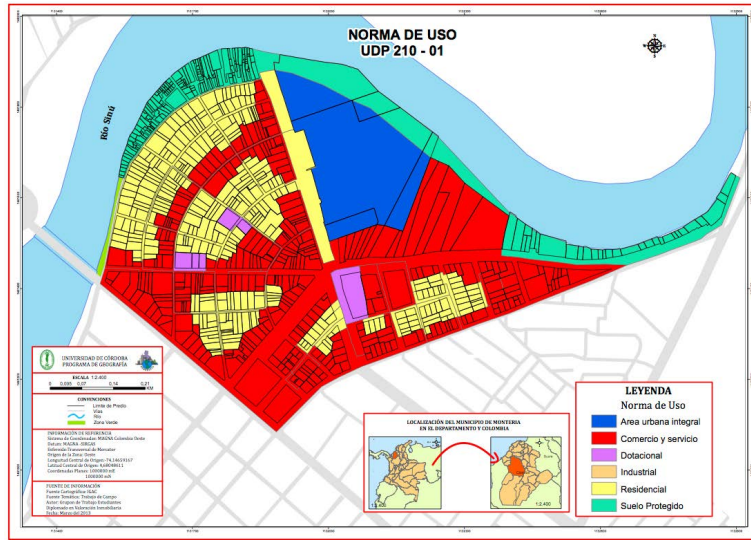


Figura 8

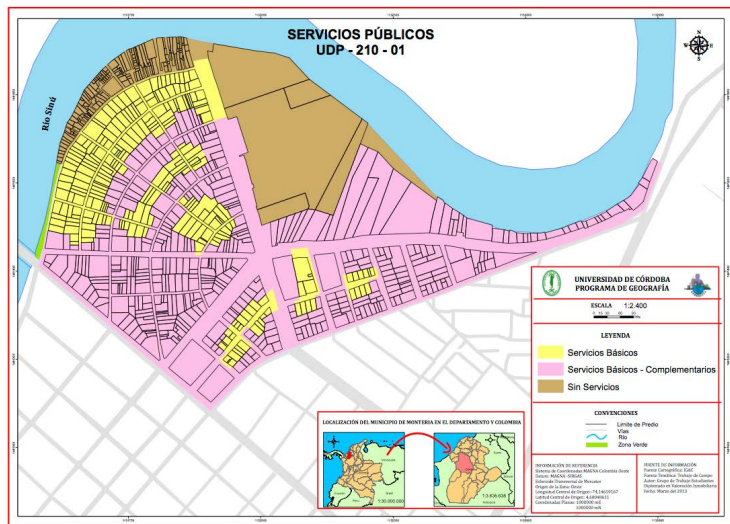


Figura 9

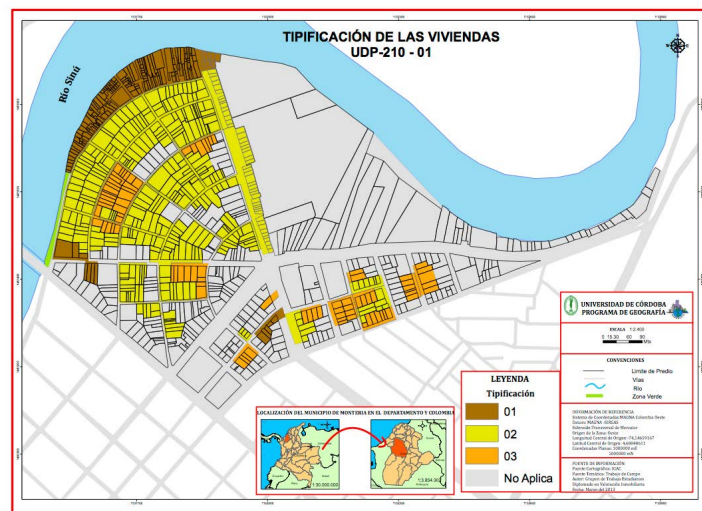


Figura 10



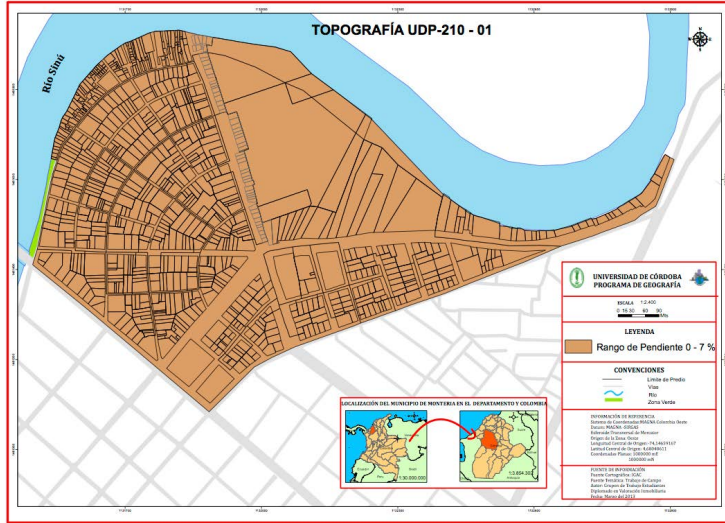


Figura 11

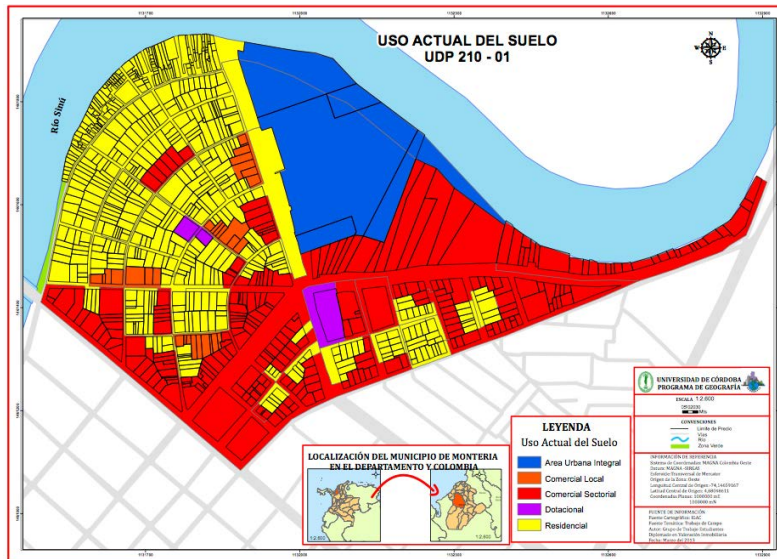


Figura 12

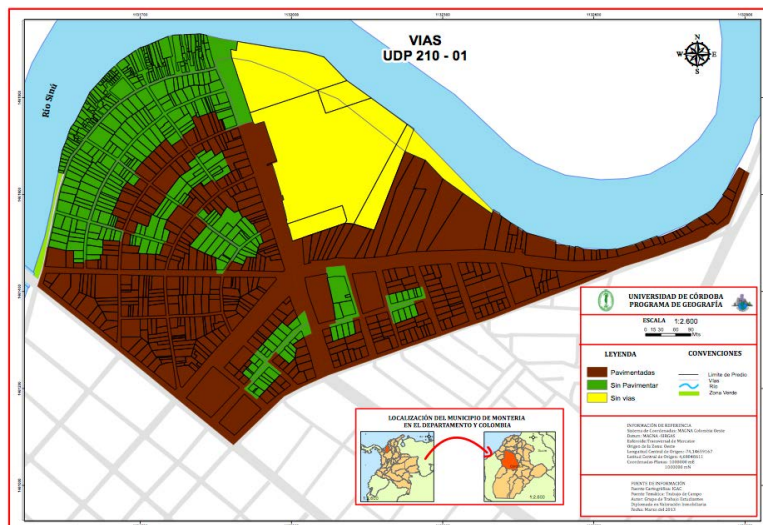


Figura 13



Figura 14

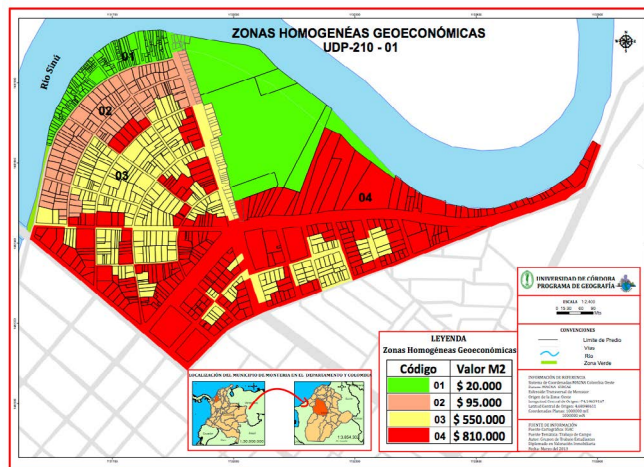


Figura 15

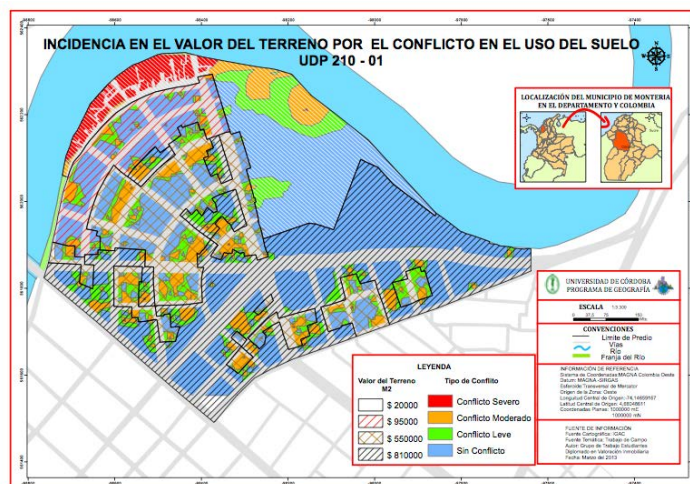


Figura 16

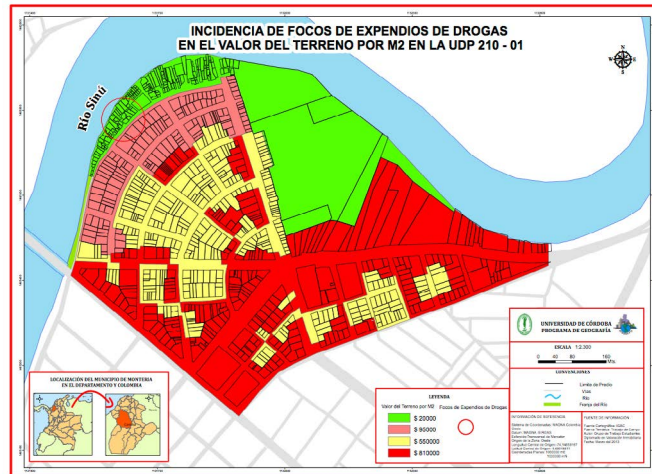


Figura 17

## Conclusiones

En el área de estudio se determinó la presencia de cuatro tipos de conflictos tales como: el severo, moderado ocasionados por la presencia de bodegas, talleres, chatarrerías, venta de maquinaria pesada y de construcción, talleres de fundiciones entre otros en áreas de uso residencial; también se determinaron áreas con conflicto leve debido a la presencia de usos complementarios al uso dispuesto por la norma; también resultaron áreas sin conflictos la cual sus usos estaban acorde con los usos permitidos.

Se logró la localización de los posibles focos de expendio y consumo de drogas, dicho sitio está ubicado en una zona correspondiente a la invasión Playa Brígida.

También se logró la determinación de veinte cuatro zonas con características similares que conformaron las ZHF.

Se determinaron las ZHG en la cual se distinguen cuatro zonas con valores absolutos de: \$ 20000, \$ 95000, \$ 550.000, 810.000 pesos por m<sup>2</sup>.

En lo correspondiente a la incidencia de la variable conflicto en el uso del suelo actual se puede decir, aunque es notable la existencia de dichos conflictos en la zona de estudio estos no inciden de manera negativa en el valor m<sup>2</sup>. del terreno debido que el sector a través del tiempo se ha convertido de un área residencial a un área de comercio y servicio pesado ó industrial, la cual es muy notable en la representación cartográfica Incidencia en el Valor del Terreno por el Conflicto en el uso del suelo (Figura, 16), donde se distinguen cuatro áreas específicas que representan los valores de terreno por m<sup>2</sup>. y en cada una de ellas se encuentran los cuatro tipos de conflictos lo que nos lleva a concluir que no existe una incidencia de tipo negativo en el valor del suelo sino un una incidencia positiva porque al cambiar el uso del suelo de residencial a comercial el valor del suelo aumenta y se puede ver que la tendencia del sector es a convertirse en un área de uso comercial y de servicio pesado o industrial aunque no se encuentre en

concordancia con la oferta productiva del suelo, el entorno y lo establecido por la norma.

Finalmente, en lo que atañe a los focos de drogadicción y su incidencia en el valor del suelo, sí se puede decir que existe una incidencia de tipo negativa en el valor del suelo; ya que donde se localizan dichos focos actualmente el valor del suelo es menor y a medida que los predios se alejan del punto el valor del suelo aumenta considerablemente.

## Referencias

- Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Refugiados, ACNUR (2013). *Montería: de la Pobreza y la Violencia a la Tugurización*. Recuperado de <http://www.disasterinfo.net/desplazados/informes/acnur/ReubicacionMonteria.htm>
- Beaujeau-Garnier, J. y Chabot, G. (1972) *Tratado de Geografía Urbana*. Barcelona: Vicens Vives.
- Borrero, O. (2013). *Formación de los precios del suelo urbano*. Recuperado de <http://www.slideshare.net/gracielarimariani/borrero2005-valor-delsuelo-b>
- Castillo, F. (2013). *El trabajo social en los problemas sociales*. Recuperado de <http://www.buenastareas.com/enayos/ProblemasSociales/838998>
- Congreso de la República de Colombia. (2013). *Código Civil Colombiano*. Recuperado de [http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/codigo/codigo\\_civil.html](http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/codigo/codigo_civil.html)
- Congreso de la República de Colombia. (1998). Decreto 1420 de 1998. Recuperado de <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=1508>
- Congreso de la República de Colombia. (2008). Decreto 4065 de 2008. Recuperado de <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=33417>
- Departamento Administrativo de Planeación. *Conceptos básicos de ordenamiento territorial*. (2013). Recuperado

- de <http://www.bdigital.unal.edu.co/3204/1/Cartilla-Pot.pdf>
- Gómez I. (2013). *Información básica* Instituto geográfico Agustín Codazzi Colombia. Recuperado de [http://www.catastrolatino.org/documentos/Sonora/instituto\\_agustin\\_codazzi.pdf](http://www.catastrolatino.org/documentos/Sonora/instituto_agustin_codazzi.pdf)
- Gómez, I. (2007). Gestión Catastral Número Especial Estadísticas Catastrales 2002–2007. *Análisis Geográficos*, 34.
- Hormigo, J. et al. (2011). *La evolución de los factores de localización de actividades*. España: Universidad Politécnica de Catalunya.
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC (2011). Resolución Número 70 de 2011. Recuperado de <http://www.medellin.gov.co/irj/go/km/docs/wpccontent/Sites/Subportal%20del%20Ciudadano/Hacienda/Secciones/Tr%C3%A1mites/Documentos/2010/Resoluci%C3%B3n%2070%20de%202011.pdf>
- Congreso de Colombia (2011). Ley 1450 de 2011. Recuperado de <http://outsourcingaq.com/pdf/LEY-1450DE2011.pdf>
- Ministerio de Desarrollo Sostenible y Planificación. (2013). Guía Metodológica para la Formulación de Planes de Ordenamiento Territorial en Municipios Predominantemente Urbanos. Recuperado de <http://www.planificacion.gobbo/sites/folders/vpc/dgpt/urbano.pdf>
- Montoya, J. (2013). *Geografía Contemporánea y Geografía Escolar: Algunas Ideas Para una Agenda en Colombia*. Recuperado de <http://www.revistas.unal.edu.co/index.php/rcg/article/viewFile/10273/10792>
- Rabanal, H. (2013). *Conflictos de uso de las tierras*. Recuperado de <http://www.solucionespracticas.org.pe/publicacionessp/descarga.php?id=MzAx>

