

Alice Beuf y María Eugenia Martínez Delgado,
coordinadoras

Colombia

Centralidades históricas en transformación



OLACCHI

Organización Latinoamericana
y del Caribe de Centros Históricos

Editor general

Fernando Carrión M.

Coordinador editorial

Jaime Erazo Espinosa

Comité editorial

Eusebio Leal Spengler

Fernando Carrión

Jaime Erazo Espinosa

Mariano Arana

Margarita Gutman

René Coulomb

Coordinadoras

Alice Beuf

María Eugenia Martínez Delgado

Editor de estilo

Ana Aulestia

Diseño y diagramación

Antonio Mena

Impresión

RisperGraf C.A.

ISBN: 978-9978-370-30-8

© OLACCHI

El Quinde N45-72 y De las Golondrinas

Tel: (593-2) 246 2739

olacchi@olacchi.org

www.olacchi.org

Primera edición: noviembre de 2013

Quito, Ecuador

Contenido

Presentación. 9

Introducción

Colombia. Centralidades históricas
en transformación. 11

Alice Beuf y María Eugenia Martínez Delgado

LA CENTRALIDAD URBANA Y SU REGIÓN: UNA HISTORIA COMPARTIDA

El establecimiento de Santiago de Tunja
como ciudad española en América: dinámica de
dos estructuras sobre el territorio. 27

William H. Alfonso P.

Paisaje urbano histórico de Santa Cruz de Mompox
y el río grande de la Magdalena: patrimonio vivo 61

Lucía Victoria Franco Ossa

EL CAMINO LARGO DE LA INDIFERENCIA AL DESEO

La transformación del centro de Medellín:
¿de cuál centro hablamos?. 97

Luis Fernando González Escobar

**El centro urbano de Cali:
entre “El Calvario” y “Ciudad Paraíso” 145**
Pedro Martín Martínez Toro

**Centros históricos del Caribe colombiano:
transformaciones urbanas, intervención visual y
revalorización de la imagen de ciudad 179**
Ricardo Adrián Vergara

**POLÍTICAS DE RENOVACIÓN URBANA EN LOS CENTROS HISTÓRICOS:
¿CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO O VALORIZACIÓN INMOBILIARIA?**

**Conservación del patrimonio en el centro
histórico de Bogotá, ¿una cuestión de apariencia? 211**
Amparo De Urbina

**Los precios del suelo en los centros urbanos
históricos de ciudades pequeñas e intermedias. 243**
Oscar Borrero

**ELITIZACIÓN DE LAS CENTRALIDADES:
UN BALANCE SOCIO-TERRITORIAL**

**¿A quién pertenece el centro histórico?
Análisis sobre el proceso de reforma urbana
del centro histórico de Santa Marta, Colombia 279**
Natalia Ospina

**Entre competitividad e inclusión social:
la producción de la centralidad en el centro
de Bogotá y sus impactos territoriales 309**
Alice Beuf

La mezcla social en los barrios centrales de Bogotá: una realidad con múltiples facetas	343
<i>Françoise Dureau, Marie Piron y Andrea Salas</i>	

**LA PLURALIDAD DE FORMAS DE APROPIACIÓN
DE LOS CENTROS Y EL RETO DE LA INTEGRACIÓN**

Vivir en el centro de una ciudad en mutación: prácticas y representaciones espaciales de los habitantes del centro de Bogotá	377
<i>Thierry Lulle y Jeffer Chaparro</i>	

Los inquilinatos: una expresión diversa y compleja de la problemática habitacional del centro de Medellín	403
<i>Françoise Coupé</i>	

Visitas guiadas y mercadeo de la diferencia en Cartagena de Indias	441
<i>Elisabeth Cunin y Christian Rinaudo</i>	

Procesos de renovación urbana, brecha de rentas del suelo y prácticas predatorias: el caso del polígono de intervención del Plan Centro en Bogotá	463
<i>Bernardo Pérez Salazar y César Velásquez Monroy</i>	

Los precios del suelo en los centros urbanos históricos de ciudades pequeñas e intermedias

Oscar Borrero Ochoa*

Introducción

El presente ensayo explorará la información existente y algunos estudios que el autor ha desarrollado en ciertos centros urbanos de Colombia, varios de los cuales tienen carácter patrimonial o histórico.

Se analizarán los precios del suelo y procesos de valorización generados por intervenciones para recuperar estos centros o parte de estas áreas centrales. El comportamiento económico se suele medir a través de la valorización o desvalorización del suelo. Este es el parámetro que guía las inversiones en los inmuebles de las zonas centrales y como consecuencia se obtiene un deterioro físico o social en las áreas que ya han tenido deterioro económico o deterioro social.

Se han hecho varios estudios sobre el desarrollo del centro histórico en Bogotá y Cartagena, así como el impacto de procesos de renovación urbana como en Medellín, Pereira y Manizales. El Ministerio de Cultura con el apoyo del BID (Banco Internacional de Desarrollo) ha venido impulsando varios estudios denominados PEMP (Planes Es-

* Economista, especializado en estudios urbanos. Asesor del Lincoln Institute of Land Policy. Ha hecho estudios para el BID y Ministerio de Cultura de Colombia en varios centros históricos de Colombia. Asesor del BID en el centro histórico de Lima. Experto en instrumentos financieros para gestión del suelo y captura de plusvalías. Ha participado en la consultoría de varios PEMP en ciudades colombianas.

peciales de Manejo del Patrimonio) y está llevando a cabo varias intervenciones en algunas ciudades intermedias y menores de Colombia con el fin de recuperar el patrimonio histórico de estas poblaciones. Esta recuperación se mide desde la valorización del suelo, lo cual conlleva las inversiones sobre el centro histórico y le da nueva dinámica comercial a la finca raíz en estas ciudades.

En este artículo se presentarán dos casos *ex post*: Santa Marta y Montería. Se denomina *ex post* porque los análisis han sido hechos después de las intervenciones, de manera que así es posible medir el efecto valorización del suelo y de los inmuebles, así como la recuperación de la actividad comercial, turística y social. Debido a que las intervenciones están por realizarse con el apoyo de Mincultura y del BID, se han hecho estudios sobre el valor del suelo *ex ante* (antes de las intervenciones) en otras ciudades. La idea del BID y del Ministerio de Cultura es hacer un seguimiento posterior para examinar el efecto valorización que se tiene hacia el futuro después de las intervenciones de recuperación del centro histórico.

El tamaño de los centros históricos y las intervenciones

El tamaño de los centros históricos es una variable importante para entender el costo de las intervenciones, el efecto sobre los precios del suelo y el impacto económico en la ciudad. Una ciudad pequeña con un gran centro histórico tendrá grandes dificultades para obtener los recursos y las intervenciones generalmente pequeñas no tienen efecto sobre los precios del suelo. Una gran ciudad con una pequeña área histórica a recuperar tendrá una mejor relación entre los resultados económicos logrados y la inversión efectuada. Las ciudades pequeñas o intermedias pueden lograr muy buenos efectos con pocas intervenciones. Es muy difícil para el Gobierno Central de un país distribuir entre tantas ciudades pequeñas o intermedias los pocos recursos que tiene para recuperar los centros históricos. Una ciudad grande absorbería todo el presupuesto del año; en cambio, su distribución en ciudades

menores podría tener mejor impacto sobre el patrimonio nacional.

Es conveniente hacer una comparación en tamaño entre varios centros históricos de nuestro país y los más importantes de América Latina¹. De esta manera, tendremos una comparación en tamaño entre las ciudades que vamos a analizar en este artículo y otras ciudades latinoamericanas y colombianas: Cartagena, 150 hectáreas; Panamá (casco viejo), 30 hectáreas; México, 900 hectáreas; Bogotá en la Candelaria, 180 hectáreas; Recife, 100 hectáreas; Quito, 300 hectáreas; Santa Marta, 68 hectáreas; Buga, 55 hectáreas; Pamplona, 84 hectáreas; San Gil, 30 hectáreas; Montería, 77 hectáreas; Mompox, 66 hectáreas.

Estos estudios pretenden demostrar que las intervenciones en los centros históricos generan un efecto positivo de valorización en los inmuebles y, por tanto, en el suelo urbano. Este efecto genera una recuperación económica de los negocios, comercio y turismo en los centros de estas ciudades. Esto beneficia las inversiones privadas en los inmuebles de carácter histórico recuperando predios que se encontraban en proceso de deterioro físico. Las intervenciones que generan mayor impacto son las plazas y parques públicos, la peatonalización (o semi-peatonalización) de calles y las intervenciones en espacios públicos de esparcimiento (malecones, rondas de ríos, zonas turísticas).

El deterioro económico y el deterioro físico

Los centros históricos suelen entrar en un proceso de deterioro físico causado por el deterioro económico o desvalorización generada por la salida de empresas, comercio y la vivienda hacia otras partes de la ciudad. La congestión vehicular, la falta de parqueaderos, las dificultades de acceso y el tráfico de buses a través de las vías que llegan al centro, generan cambios de uso hacia talleres, casas de lenocinio, comercio de baja categoría, y por supuesto el deterioro social que genera esta

1 Estudio sobre Centros Históricos en Latinoamérica, dirigido por Diego Erba y asesorado por Óscar Borrero para el Lincoln Institute of Land Policy, año 2006. El dato de ciudades colombianas ha sido tomado de los estudios del PEMP de cada una.

degradación en los procesos urbanos. Cuando se generan procesos de congestión vehicular y densificación de comercio popular aparecen las ventas callejeras, el tráfico de buses y camiones, la polución ambiental y auditiva y problemas en el hábitat urbano. La vivienda se ve perjudicada y busca nuevos sitios dentro de la ciudad, generándose una despoblación del centro. A su vez, las oficinas y el comercio de alta categoría se trasladan a los nuevos centros comerciales o cerca de las zonas residenciales o turísticas. Este vacío lo llenan inquilinos y propietarios de menor estrato económico con usos de baja calidad que acaban deteriorando el ambiente.

Al cabo de un tiempo de desvalorización o deterioro económico, se presenta el deterioro físico, es decir, las edificaciones no son recuperadas, se dejan caer y las fachadas amenazan ruina. Aparecen *edificaciones con vidrios rotos*² y fachadas destruidas, lo cual reduce el incentivo a nuevos propietarios o inversionistas en la zona, aumentando la desvalorización. Después de un tiempo aparece el deterioro social: prostitución, delincuencia, habitantes de la calle. En este momento la zona ha llegado a su peor deterioro y los políticos o inversionistas privados consideran que no vale la pena recuperar las edificaciones, argumentan que es necesario demolerlas y dar paso a una nueva ciudad mediante la renovación integral de la zona. Fue lo que aconteció en Bogotá con el antiguo Barrio Santa Inés (El Cartucho) muy cerca de San Victorino que hoy se transformó en el Parque Tercer Milenio, o con la deteriorada zona del Barrio Guayaquil y San Antonio muy cerca de la Alpujarra en Medellín. Similar caso se dio en la plaza de mercado de Pereira y el proyecto de Ciudad Victoria. Casi todas las ciudades del país han tenido este proceso de deterioro físico y social, generado varios años antes por la desvalorización o deterioro económico de la zona. Las intervenciones han sido muy polémicas por el desplazamiento que generan en los habitantes de menor ingreso, por la no recuperación en las plusvalías

2 El ex alcalde Giuliani de Nueva York dictó en 2012 una conferencia en Colombia sobre los centros urbanos y menciona el “síndrome de los vidrios rotos” cuando un barrio o zona de la ciudad deja deteriorar fachadas y se ven vidrios rotos, en ese momento se aprecia el deterioro físico y deprime la zona generando la desvalorización.

urbanas o por el impacto económico en las finanzas municipales. El caso más interesante y exitoso es el de Manizales que ha logrado un proyecto de apoyo ciudadano, con la construcción de muchas viviendas populares y la recuperación de plusvalías mediante una Operación Urbana Integral.

El proceso de deterioro económico y físico puede detenerse mediante la recuperación de la zona. Si ya nos encontramos ante el deterioro social completo es probable que no tenga ningún sentido la recuperación física de las construcciones y se requiere la renovación integral para hacer mediante un Plan Parcial un nuevo proyecto de edificaciones. Es el caso que han tenido que acometer varias ciudades como Medellín en el sector de la Alpujarra, Bogotá con el parque Tercer Milenio, Pereira con Ciudad Victoria, Bucaramanga con La Concordia o Manizales con el Macroproyecto San José. No obstante, si no hemos llegado al deterioro social y todavía las edificaciones no han adquirido su etapa final de deterioro físico, es posible salvarlas, sobre todo si son de valor patrimonial histórico como en el caso de varios centros históricos coloniales del país: Cartagena, Santa Marta, Bogotá, San Gil, Barranquilla, Pasto, Popayán.

Las ciudades que analizaremos, Santa Marta y Montería, venían en proceso de deterioro en su zona central. Las inversiones inmobiliarias se habían retirado del centro histórico. Las nuevas zonas comerciales y de oficinas se habían construido fuera del centro generando un desplazamiento de la demanda hacia nuevos multicentros y desestimulando la compra de inmuebles en el centro histórico. En cambio, en Buga, su centro continúa activo y aunque no se prevé la creación de nuevas áreas de comercio y servicios, conviene estimular la recuperación de edificaciones patrimoniales y darle nueva vida económica a su centro histórico.

Recuperación del centro histórico de Santa Marta

Santa Marta es una ciudad de 350 mil habitantes situada en la costa atlántica al norte de Colombia y a 1 100 kilómetros al norte de Bogotá. Su base económica es el turismo, cuenta con playas y hoteles atractivos. Fue fundada a comienzos del siglo XVI por Rodrigo de Bastidas y fue la primera ciudad que sobre territorio colombiano en la que los españoles se establecieron luego de la llegada a América.

Desde el año 2002 se planteó un programa entre el BID, el Ministerio de Cultura y la Alcaldía de Santa Marta para recuperar el centro histórico de la ciudad y estimular la conservación de edificios históricos. Se obtuvo la asesoría del arquitecto italiano Giorgio Lombardi. En 2006, se aprobó la primera fase y se llamó a concurso. Las obras se realizaron entre 2007 y 2009, se invirtieron \$2 7000 millones de pesos (15 millones de dólares)³. El centro histórico de Santa Marta ocupa un área de 68,4 hectáreas, de las cuales son útiles 49 hectáreas y el resto son zonas libres, calles y espacios públicos. Consta de 1 804 predios en 104 manzanas. Su tamaño es significativo si se compara con otras ciudades con casco histórico colonial.

A partir del diagnóstico del Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP)⁴, Santa Marta con el apoyo del Ministerio de Cultura y el BID emprenden un plan de recuperación basado en varios proyectos detonantes para devolverle la calidad al centro histórico. La propuesta del PEMP eliminó el transporte de carga pesada que pasaba por la Avenida El Ferrocarril, borde del centro histórico, construyendo la vía alterna al Puerto que rodea la ciudad por el borde oriental y evita los grandes camiones cerca del centro histórico. Asimismo, se buscó mejorar el

3 Para este documento un dólar = 1 800 pesos colombianos en 2012.

4 La ley de cultura exige que las ciudades que tienen un valor histórico deben tener un Plan Especial de Manejo y Protección. Generalmente, estos estudios los financia el Ministerio de Cultura y cuentan con el apoyo de la ciudad. Deben insertarse dentro del Plan de Ordenamiento Territorial. Definen el área que se debe proteger y la zona de influencia en el casco urbano central. Una vez aprobado, el plan es adoptado y tiene fuerza de ley para supeditar las licencias de construcción en el área o las intervenciones del municipio en el espacio público.

malecón que da hacia la bahía, generando atractivo para el peatón y eliminando el tráfico vehicular en una calzada. El transporte urbano se concentró en la Avenida El Ferrocarril y la Carrera 5. Se intervinieron las principales plazas o parques de la ciudad central y se peatonalizaron varias calles para darle vida al centro.

Las principales obras intervenidas en la primera etapa fueron las plazas y parques: Plaza de Bolívar, Parque Los Novios, Plaza de San Francisco, Plaza de la Catedral y Parque San Miguel cerca del cementerio; el malecón sobre la bahía (Avenida del Fundador Rodrigo Bastidas). Esta vía de doble calzada y doble sentido, se redujo a una sola y se peatonalizó la calzada contigua a las edificaciones. Se amplió la zona peatonal sobre la bahía y se construyó el muelle o marina de Yates; y las calles: Callejón del Correo, Carrera 3, Calle 19 y Carrera 4, las cuales se peatonalizaron.

Con estas obras se buscó estimular la afluencia de peatones y turistas hacia el centro, así como la construcción de restaurantes, bares y locales comerciales, dando nueva vida a las calles intervenidas y a las zonas peatonalizadas. Paralelamente se intervinieron algunas edificaciones importantes como el Centro Cultural San Juan de Dios, el Teatro Santa Marta, la Catedral, el hotel Tairona, el muelle de cruceros y se construyó la marina internacional de yates en la bahía.

En el año 2011, el BID en un programa de apoyo al Ministerio de Cultura contrató con el autor a través de la firma Borrero Ochoa Asociados la evaluación económica e inmobiliaria del impacto que tuvieron las obras de recuperación del centro de Santa Marta entre los años 2006, antes de las intervenciones, y el año 2011, cuando ya se habían terminado las obras. La mayor parte de las obras se realizaron entre 2007 y 2009. Los siguientes cuadros, mapas y gráficos han sido tomados del informe presentado al BID y al Ministerio de Cultura⁵.

5 Agradecemos al BID y al Ministerio de Cultura el aporte y difusión que ha dado sobre estos estudios, en especial el de Santa Marta para que se conozca en los medios académicos e inversionistas el efecto que se obtiene cuando se recupera el centro de una ciudad.

Metodología de la investigación

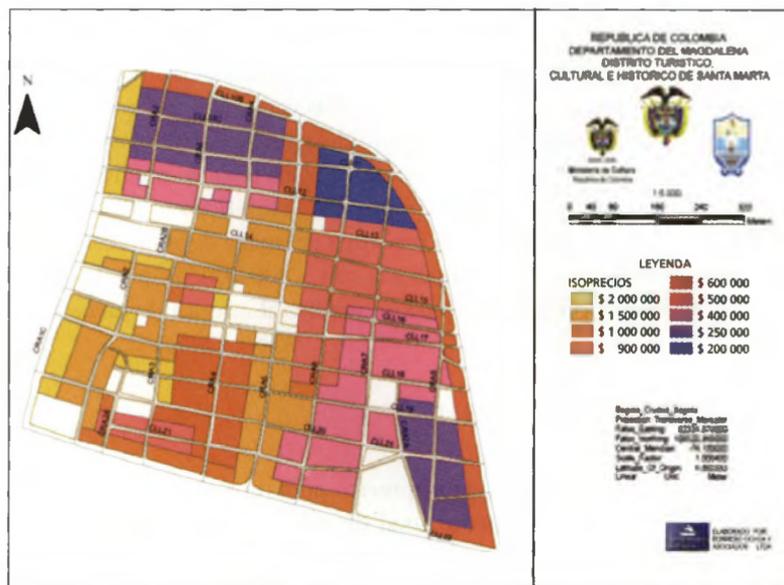
Las obras se terminaron en 2009. Durante los años siguientes se ha presentado un aumento en la actividad inmobiliaria en el centro, la ubicación de nuevos negocios y restaurantes, lo que trajo efectos en los precios del suelo y de los inmuebles. Para medir este efecto se aplicó la siguiente metodología:

- Se investigó la actividad edificadora en el centro desde el año 2005 hasta 2011, en las dos curadurías de la ciudad.
- Se obtuvieron datos de la Lonja de Propiedad Raíz de Santa Marta antes de la intervención, es decir, en el año 2006.
- Con la información de la Lonja y con apoyo de los expertos avaluadores de esta ciudad se elaboró un mapa de isoprecios del suelo para el centro histórico en el año 2011.
- Este mapa se comparó con el plano de zonas geoeconómicas del IGAC en su última actualización catastral realizada en el año 2006. Este plano presenta los isoprecios a nivel catastral y estima los valores comerciales según el IGAC en el año 2006 antes de la intervención.
- Se compararon avalúos puntuales de comercio y viviendas antes de la intervención y para el año 2011.
- Durante el mes de noviembre de 2011, se recogieron precios de aproximadamente cincuenta inmuebles que estaban para la venta o arrendamiento en el centro histórico.
- Se hicieron consultas de expertos avaluadores en la ciudad, afiliados a la Lonja.
- Los incrementos de precios del suelo se comparan con zonas testigo o control, es decir, zonas análogas en usos y ubicación en Santa Marta que no quedan dentro del centro histórico. Así se puede determinar la plusvalía neta generada por la intervención del centro histórico y no por el ciclo económico inmobiliario.
- El procesamiento y presentación de la información se muestra en mapas generados con el apoyo del programa ARCGIS elaborado por ingenieros catastrales.

Los precios del suelo en el centro histórico

Con la información obtenida en la Lonja y en la recolección de datos inmobiliarios del mercado se preparó el mapa de isoprecios del centro para el año 2011. Analizando este mapa que presentamos aquí como Gráfico 1, podemos apreciar que los valores más altos del suelo (\$2 000 000 por m²) se encuentran sobre el Malecón o Camellón de la Bahía. Este mismo valor se encuentra alrededor del Parque Los Novios y del Parque Bolívar. Sobre la calle bancaria, se presentan valores de \$1 500 000/m². Este mismo valor se presenta sobre la Carrera 5 por su uso intensivo comercial. Asimismo, con este valor la Lonja identifica varias manzanas dentro del centro histórico, entre el parque Bolívar y el parque Los Novios.

Gráfico 1
Precios



Fuente: Estudio BID y Ministerio de Cultura.

La cuadrícula más costosa del suelo está entre el Malecón de la Bahía y la zona comercial Carrera 5 y entre la Calle 13 y la zona Bancaria o Parque Bolívar hasta la Calle 22. Esta zona cubre aproximadamente el 50% del área del centro histórico y tiene precios entre uno y dos millones de pesos por m². El borde limitado por la Avenida El Ferrocarril tiene un precio promedio de \$800 000/m² por su uso comercial y almacenes de repuestos. Lo mismo que la parte final de la Carrera 5. La zona del cementerio o Parque San Miguel tiene uso residencial y tiene un bajo valor que oscila entre \$250 000 y 400 000/m². La parte más desvalorizada del centro coincide con la zona de prostitución y talleres de metalmecánica en el borde norte entre la Calle 10 y 13 y Carreras 2 a 4. Estas zonas serán objeto de un plan parcial de renovación en la segunda etapa del PEMP.

Es importante resaltar que un mapa de isoprecios es una guía indicativa de los precios típicos del suelo en una zona de la ciudad; no equivalen al avalúo comercial puntual de determinada propiedad, ya que para este avalúo se necesita aplicar factores tales como la forma del lote, el frente, el fondo, el uso específico y la norma permitida. Sigue el mismo criterio de las zonas geoeconómicas catastrales utilizadas por el IGAC⁶ y los departamentos de Catastro del país. Nos dan una idea de lo que vale el suelo en una calle o en una manzana para un predio tipo del sector. No reemplaza los avalúos puntuales. El coeficiente de variación en una zona geoeconómica o en una zona del mapa de isoprecios es del 20%; por lo tanto, una zona demarcada con 1 000 000/m² puede oscilar entre 800 000 y 1 200 000/m² para los predios al interior de dicha zona.

Valorización del suelo 2006-2011

Al comparar los dos mapas de isoprecios podemos establecer el incremento por zonas y el aumento total de valores del suelo. El mapa de

6 Instituto Geográfico Agustín Codazzi, a cuyo cargo está la cartografía y el catastro de Colombia.

Cuadro 1
Variación de precios del suelo en el centro histórico de Santa Marta

Zona homogénea geoeconómica	Zona de isoprecios	Precio 2006	Precio 2011	Aumento
11:00 a.m.	Comercio Calle 22	\$ 460 000	\$ 1 000 000	117%
11 B	Comercio Calle 22 y Carrera 5	\$ 460 000	\$ 1 000 000	117%
4	Malecón de la Bahía	\$ 700 000	\$ 2 000 000	186%
18 A	Carrea 2 - Tribunal - Juzgados - Hoteles	\$ 230 000	\$ 1 250 000	443%
18 B	Parque de los Novios - Comercio turístico		\$ 1 400 000	509%
18 C	Catedral		\$ 1 500 000	552%
7	Zona financiera - Comercio turístico	\$ 620 000	\$ 1 780 000	182%
23 A	Zonas al servicio de alto impacto	\$ 160 000	\$ 250 000	56%
23 B	Zona portuaria		\$ 600 000	275%
20 Y 17	Av. Ferrocarril - Ferreterías-Compuntual	\$ 200 000	\$ 600 000	200%
		\$ 240 000		150%
19 A	Residencial - Comercio vecinal	\$ 216 000	\$ 500 000	131%
19 B	Av. Ferrocarril - Ferreterías-Compuntual		\$ 600 000	178%
1	Corredor comercial Carrera 5	\$ 1 100 000	\$ 1 500 000	36%
20 A	Cementerio - Residencial - Comercio Vecinal	\$ 200 000	\$ 325 000	63%
20 B	Av. Ferrocarril - Ferreterías-Compuntual		\$ 600 000	200%
23 C	Chatarrerías - Mecánica - Muebles	\$ 160 000	\$ 200 000	25%
23 D	Av. Ferrocarril - Ferreterías-Compuntual	160 000	\$ 600 000	275%

Fuente: Estudio BID y Ministerio de Cultura.

isoprecios de la Lonja, lo comparamos con el mapa del IGAC a precios comerciales del año 2006 obteniendo como resultado el Cuadro 2. Las Zonas Geoeconómicas Homogéneas (ZGH) del IGAC no son las mismas de la Lonja pero se han identificado con los números del IGAC las nuevas zonas de la Lonja. Ahora se tienen 18 ZGH que se hacen comparables por su ubicación con las del IGAC. En el Cuadro 1, presentamos la variación de precios del suelo por zonas y el aumento de precios corrientes entre 2006 y 2011.

Del Cuadro 1 se puede concluir que las zonas que más se valorizaron (entre 400 y 500%, casi multiplicaron por 6 el precio) fueron las del sector de la Catedral, el Parque los Novios y el sector hotelero de la Carrera 2. El Malecón de la Bahía y la zona bancaria tuvieron un incremento del 180%. Las zonas que menos crecieron fueron la zona de alto impacto (prostitución), el área de chatarrerías y la zona del cementerio (entre 25 y 60%). La Carrera 5 ya tenía alto valor comercial, pero aun así tuvo incremento de 36%. La misma Avenida El Ferrocarril que bordea el Centro tuvo aumentos del 200% y la Calle 22 en el borde sur aumentó 117%.

Para tener una idea de lo que valorizaron las calles peatonales se presenta el Cuadro 2. El mayor valor lo recibió la Carrera 3 con el 552%, multiplicando por 6 el valor comercial que tenía en 2006, en gran parte por la influencia del Parque Los Novios. La Calle 19 entre carreras 3 y 5, también por influjo del Parque Los Novios aumento 248%. Las demás calles peatonales generaron un mayor valor del 150% a sus predios vecinos. Ninguna calle peatonal generó desvalorización como algunos críticos del proyecto anunciaron. Este es un fenómeno que se ha encontrado en muchas ciudades colombianas y latinoamericanas que peatonalizaron calles importantes en sus zonas céntricas: Medellín, Montería, Bogotá, Cartagena, Manizales, Chiquinquirá, Lima, Santiago, Córdoba, Buenos Aires, Rosario. No importa si es grande o pequeña, metrópoli o ciudad regional, la peatonalización de calles genera atractivo para el ciudadano, aumenta la seguridad y produce cambios de uso y valorización en los predios.

Cuadro 2
Variación de precios del suelo en el centro histórico de Santa Marta

Vía Peatonal	Precio 2006	Precio 2011	Aumento
Peatonal Carrera 3	\$ 230 000	\$ 1 500 000	552%
Peatonal Carrera 4	\$ 620 000	\$ 1 500 000	142%
Peatonal Calle 19 de Cra. 3 a 5	\$ 230 000	\$ 800 000	248%
Peatonal Calle 19 de Cra 5 a 8	\$ 200 000	\$ 500 000	150%
Callejos del Correo	\$ 160 000	\$ 400 000	150%

La recuperación y peatonalización de las plazas también generó grandes aumentos en la valorización de los inmuebles. El mayor efecto se tuvo en el Parque Los Novios y en la Catedral con aumentos superiores al 500%. Las plazas de San Francisco y el Parque Bolívar generaron menor aumento (200%) porque ya sus valores estaban altos, pero de todas maneras es una cifra extraordinaria. El menor impacto se tuvo en el parque San Miguel cerca del cementerio (100%).

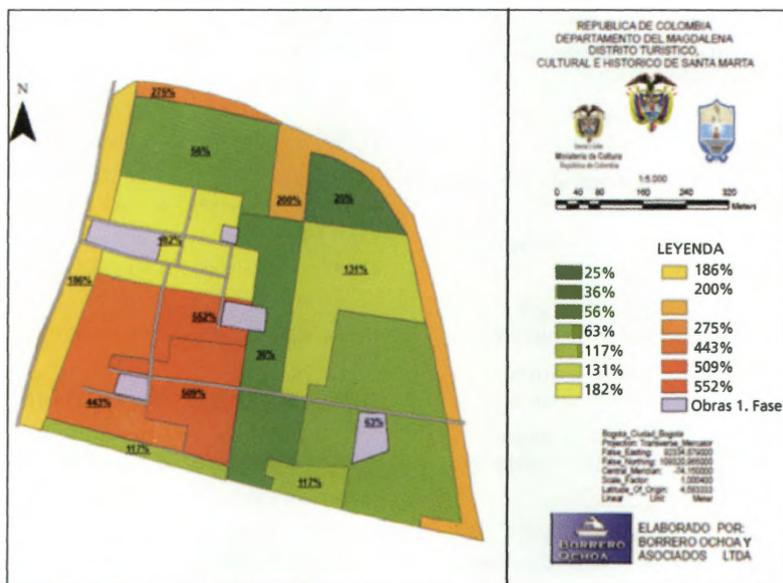
Para mejor comparación se descuenta la inflación y se observa el aumento en valores constantes. En el Cuadro 3, presentamos los aumentos por zona de isoprecios o ZGH en valores corrientes y constantes, deflactados por el IPC del DANE que entre 2006 y 2011 tuvo una inflación del 26%. Las zonas que más crecieron fueron el Parque los Novios, sus alrededores, las carrera 2 y 3 y la zona de la Catedral. Sus aumentos en valores constantes están entre 300 y 400% descontada la inflación, lo cual es una valorización excepcional. El Malecón de la bahía, la zona financiera, la Avenida El Ferrocarril y la zona portuaria crecieron entre el 100 y 200% en valores constantes en estos cinco años, lo que constituye también una cifra muy alta si se compara con otras ciudades del país, incluso con Bogotá y Cartagena.

Cuadro 3
Incremento del suelo en valores constantes de 2006

ZGH	Valores comerciales			Valores Constantes 2006		
	Valor 2006	Valor 2011	% Aumento en \$ Corrientes	2011	Variación Constante	Zona de Isoprecios
11:00 AM	\$ 460 000	\$ 1 000 000	217%	\$ 793 651	73%	Comercio Calle 22
11B	\$ 460 000	\$ 1 000 000	217%	\$ 793 651	73%	Comercio Calle 22 y Cra5
4	\$ 700 000	\$ 2 000 000	286%	\$ 1 587 302	127%	Malecón de la Bahía
18A	\$ 230 000	\$ 1 250 000	543%	\$ 992 063	331%	Cra 2 Juzgados y Hoteles
18B	\$ 230 000	\$ 1 400 000	609%	\$ 1 111 111	383%	Parque Los Novios
18C	\$ 230 000	\$ 1 500 000	652%	\$ 1 190 476	418%	Catedral
7	\$ 620 000	\$ 1 750 000	282%	\$ 1 388 889	124%	Zona Financiera
23A	\$ 160 000	\$ 250 000	156%	\$ 198 413	24%	Alto Impacto
23B	\$ 160 000	\$ 600 000	375%	\$ 476 190	198%	Zona Portuaria
20Y 17	\$ 200 000	\$ 600 000	300%	\$ 476 190	138%	Avenida Ferrocarril
	\$ 240 000	\$ 600 000	250%	\$ 476 190	98%	
19A	\$ 216 000	\$ 500 000	231%	\$ 396 825	84%	Residencial
19B	\$ 216 000	\$ 600 000	278%	\$ 476 190	120%	Av. Ferrocarril Ferreterías
1	\$ 1 100 000	\$ 1 500 000	136%	\$ 1 190 476	8%	Comercio Carrera 5
20A	\$ 200 000	\$ 325 000	163%	\$ 257 937	29%	Cementerio Residencial
20B	\$ 200 000	\$ 600 000	300%	\$ 476 190	138%	Av. Ferrocarril
23C	\$ 160 000	\$ 200 000	125%	\$ 158 730	-1%	Chatarrerías, Mecánica
23D	\$ 160 000	\$ 600 000	375%	\$ 476 190	198%	Ferreterías AV FCC

Fuente: Estudio BID y Ministerio de Cultura.

Gráfico 2
% de incremento de valor m² de terreno



Fuente: Estudio BID y Ministerio de Cultura.

Dato total y comparación con zonas testigo

A partir de las cifras del Cuadro 1 se analiza para el año 2006 un valor total comercial del suelo estimado de acuerdo con los estudios del IGAC para el centro histórico igual a \$168 791 millones de pesos, esta cifra no incluye construcciones. Con los nuevos datos obtenidos para el año 2011 presentados en el mapa de isoprecios del Grafico 2, teniendo en cuenta el área que cada ZGH representa con la ayuda del programa ARCGIS, podemos estimar para las 46,6 hectáreas útiles prediales del centro histórico un valor de \$439 554 millones de pesos, lo que representa un aumento promedio ponderado del 160%, es decir, casi se triplicó en los cinco años (ver Cuadro 5). Si deflactamos esta cifra por el IPC (índice de inflación del DANE), obtenemos un valor constante

Cuadro 5
Valor comercial del suelo de Santa Marta por zonas en 2011

ZHG	Nombre de ZGH	Área Polígono M ²	Precio M ² Comercial Lonja 2011	Valor Comercial 2011
23C	Chatarrerías - Mecánica - Muebles	17,799	\$ 200 000	\$ 3 559 797 269
19A	Residencial - Comercio vecinal	46,874	\$ 500 000	\$ 2 343 708 8791
23A	Zonas al servicio de alto impacto	42,281	\$ 250 000	\$ 10 570 223 162
23B	Zona financiera - Comercio turístico	48,364	\$ 1 750 000	\$ 8 437 527 743
18B	Parque de Los Novios - Comercio turístico	31,962	\$ 1 400 000	\$ 44 746 514 915
18A	Calle 2 - Tribunal - Juzgados - Hoteles	44,851	\$ 1 250 000	\$ 56 063 533 675
18C	Catedral	16,980	\$ 1 500 000	\$ 25 469 989 998
20, 17, 23D	Av. Ferrocarril - Ferreterías-Compuntual	35,276	\$ 600 000	\$ 21 165 753 480
23B	Zona portuaria	7,820	\$ 600 000	\$ 4 691 726 770
4	Malecón de la bahía	24,316	\$ 200 000	\$ 48 631 290 046
11A	Comercio calle 22	9,992	\$ 1 000 000	\$ 9 992 133 604
1	Corredor comercial Carrera 5	45,919	\$ 1 500 000	\$ 68 878 720 110
11B	Comercio Calle 22 y Carrera 5	10,526	\$ 1 000 000	\$ 10 526 062 915
20A	Cementerio - Residencial - Comercio vecinal	83,645	\$ 325 000	\$ 27 184 492 478
		466,604		\$ 439 554 854 957

Fuente: Estudio BID y Ministerio de Cultura.

en pesos de 2006 de \$348 853 millones y un aumento del 107%, lo que significa que se duplicó en pesos constantes. Esto colocaría a Santa Marta como la ciudad que mayor valorización tuvo. Sin embargo,

podría argumentarse que este aumento se debió al ciclo inmobiliario que tuvo Santa Marta como todas las ciudades del país en la primera década del siglo XXI, y más especialmente después de 2005. Para ello, hemos construido valores de zonas testigo que sirven de control para comparar los aumentos en el centro. Estas zonas testigo son barrios con buena ubicación en Santa Marta que nada tiene que ver con el centro histórico y, por tanto, reflejan netamente el ciclo inmobiliario de la ciudad. Los datos que se presentan en el Cuadro 6 son tomados de los evaluadores de la Lonja de Santa Marta.

Cuadro 6
Valores del suelo en zonas testigo de Santa Marta

Zona	Valores Corrientes		Aumento	Constantes	Aumento
	2006	2011	%	2011	%
Carrefour	\$ 150 000	\$ 250 000	67%	\$ 198 413	32%
Plaza Mercado	\$ 380 000	\$ 500 000	32%	\$ 396 825	4%
Barrio Obrero	\$ 60 000	\$ 90 000	50%	\$ 71 429	19%
El Prado	\$ 250 000	\$ 350 000	40%	\$ 277 778	11%
Bavaria	\$ 300 000	\$ 400 000	33%	\$ 317 460	6%
Bello Horizonte	\$ 600 000	\$ 1 500 000	150%	\$ 1 190 476	98%
Rodadero	\$ 400 000	\$ 800 000	100%	\$ 634 921	59%

Fuente: Estudio BID y Ministerio de Cultura.

Puede verse en el Cuadro 6 que los aumentos en zonas testigo de la ciudad, áreas urbanas, en pesos corrientes están entre el 30 y 60% en valores corrientes y menos del 30% en valores constantes. Es un dato muy inferior al aumento que encontramos para el centro histórico. La zona que más creció fue Bello Horizonte (zona turística y hotelera) que tuvo aumento del 150% en corrientes y del 98% en constantes, un dato similar al promedio ponderado del centro histórico, pero inferior al aumento de las zonas que más crecieron como la Catedral, el Malecón, la zona hotelera, el Parque de Los Novios y calles peatonales.

Por tanto, se puede concluir que estas obras generaron gran valorización en el centro histórico de Santa Marta, superando a cualquier otro sitio, incluso a la mejor zona turística de Santa Marta. A esto contribuyó la bonanza del ciclo inmobiliario. Sin embargo, al comparar con las zonas testigo de la ciudad, podemos inferir que mientras el ciclo inmobiliario generó valores máximos entre el 20 y 30% en precios constantes, en el centro histórico el promedio aumentó tres veces más, el 107% en valores constantes; pero hubo zonas que aumentaron entre el 200 y 400% en valores constantes como se demostró en el cuadro 3, por acción de los proyectos de renovación y recuperación del centro.

Se puede concluir que la renovación del centro histórico en Santa Marta ha generado un proceso especulativo que por ahora es heterogéneo. Algunos de los propietarios piden por su inmueble lo que vale según los expertos en finca raíz, pero un porcentaje importante (50%) pide cifras muy por encima de lo que el mercado está dispuesto a pagar. Es normal que estas situaciones se presenten luego de un proceso de renovación y obras intervenidas por el Estado. Es necesario dejar pasar uno o dos años para que el mercado busque su equilibrio y los valores sean comparables. Por el momento, podemos afirmar que las obras del PEMP han desatado la especulación inmobiliaria en el centro histórico de Santa Marta. No obstante, también podríamos afirmar que el mercado está pagando un tercer componente⁷ o premio por tratarse de inmuebles de valor patrimonial o arquitectónico. En este caso lo denominamos “factor cultural o histórico” y se convierte en casas con un valor intangible que se adiciona al valor físico del lote más la construcción.

Estos valores intangibles se encuentran en los centros históricos de Bogotá y Cartagena pagando en muchos casos el doble de lo que cuesta el lote más la construcción; por ejemplo, es normal en Cartagena encontrar que se pague \$10 millones de pesos por m² en una construcción restaurada. Si se hace el análisis de costos se encontrará que entre el lote y la construcción el valor no va más de \$5 millones de pesos por m². Se considera como intangible del sector amurallado, de la construc-

⁷ Se denomina tercer componente, ya que el primer y segundo componentes son el lote y la edificación (Borrero, 2008).

ción antigua o factor cultural ese 100% adicional que el mercado paga. Casos similares aunque no con tal intensidad, se encuentran en Santa Fe de Antioquia, Villa de Leyva y Barichara.

El centro de Montería.

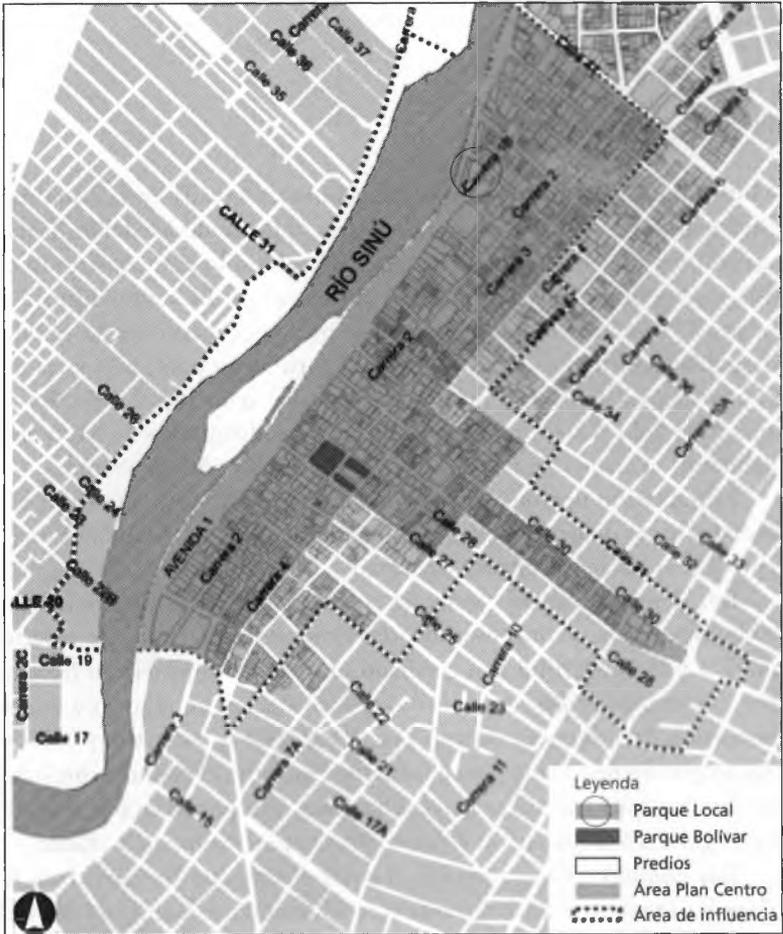
Montería es una ciudad de 300 mil habitantes situada en la costa Atlántica al norte del país, a 700 kilómetros al norte de Medellín. Tiene un área urbana de 4 mil hectáreas de las cuales solo está construido el 50% (su perímetro de servicios es muy amplio). El centro histórico ocupa 77 hectáreas. Como en todas las ciudades, el centro se ha venido despoblando. En el año 1950, la tercera parte de la población vivía en el centro; para 1970, esta proporción se había reducido al 15%. En el año 2005, solo 1 200 residentes de los 300 mil habitantes de Montería habitaban el centro. Se perdió el 85% de su población en 35 años.

La población flotante, es decir, que viaja todos los días a trabajar, estudiar o hacer diligencias en el centro, fue calculada en 70 mil personas, pero por la noche solamente duermen 1 200.

Esta despoblación del centro, así como los problemas de vendedores ambulantes, tráfico congestionado, deterioro ambiental, falta de espacio público y la inseguridad han generado un proceso de deterioro físico y, por lo tanto, deterioro económico o desvalorización en el suelo y en los inmuebles. Para recuperar el centro, en el año 2008 se contrató un Plan de Recuperación financiado por el Gobierno Nacional. El consultor fue Julio Gómez Sandoval y de sus propuestas hacemos un resumen en este artículo. En el gráfico 3 se presenta la delimitación del plan centro en la ciudad.

Los consultores encontraron el gran efecto que ha tenido en la Avenida Primera y en los inmuebles adyacentes la construcción del Malecón del río Sinú entre los años 2005 a 2007. Se presenta a continuación una ilustración gráfica del espacio público generado entre la Avenida Primera y el río Sinú, con un parque lineal que atrae a todos los visitantes del centro y que se convierte durante los fines de semana en el sitio de esparcimiento para los habitantes de la ciudad.

Gráfico 3
Delimitación del Centro de Montería



Fuente: Julio Gómez Sandoval

Fotografía 1 y 2
Malecón del Sinú



Fuente: Julio Gómez

Este parque lineal que ocupa cerca de 2 kilómetros y está siendo ampliado hacia el norte hasta llegar a 4 kilómetros, es un ejemplo interesante de cómo una ciudad que le había dado la espalda al río que la vio nacer, ahora lo convierte en su eje de recuperación ambiental y patrimonial. La construcción de este espacio público, su sostenimiento y atracción de visitantes ha generado una demanda por los inmuebles vecinos y por la construcción de edificios de apartamentos con vista hacia el río y hacia el malecón (ver Fotografía 1 y 2).

Las obras fueron inauguradas en 2007. Para el año 2008, se encontraron precios un 50% más altos sobre la Carrera 1 inmediata al Malecón. Los valores han continuado subiendo sobre esta vía de tal manera que para el año 2011, ya están tan altos como las mejores zonas del centro que se sitúan sobre la Carrera 2 y 3, áreas comerciales y bancarias. Podemos estimar que las obras del Malecón generaron un aumento entre el 100 y 150% de los precios del suelo en los tres años siguientes a su construcción.

Montería es otra ciudad que presentamos en este documento como un ejercicio *ex post* ya que podemos medir el impacto en los valores inmobiliarios de las intervenciones propuestas y ejecutadas. La recupe-

ración de los inmuebles y de los precios del suelo continuará en todas las zonas del centro debido a los proyectos que ha iniciado la Alcaldía para recuperar su zona central siguiendo el estudio del consultor mencionado atrás.

En el año 2011 se hizo un sondeo sobre los resultados de este proceso de recuperación y se encontró que varios promotores estaban proponiendo proyectos inmobiliarios de vivienda y comercio en el área central, específicamente sobre la Carrera 1 que da hacia el río Sinú y su Malecón.

Se considera que la experiencia tenida en Montería alrededor del Malecón del Río Sinú y la recuperación en las vías comerciales han mejorado los precios de los inmuebles en el centro y tienden a generar una repoblación del centro. Es conveniente hacer un seguimiento a estos proyectos y a sus resultados en el precio del suelo y de los inmuebles, ya que la recuperación física urbanística y arquitectónica del centro está generando una recuperación económica que genera valorización.

En las zonas centrales de varias ciudades colombianas han intervenido sus plazas, parques y calles, generando peatonalización en varias de sus calles centrales. En muchos casos se trata de una ampliación de los andenes y reducción a un solo carril los vehículos. Esta medida ha tenido en casi todas las ciudades una oposición de los residentes, pero especialmente de los comerciantes que consideran tendrían un perjuicio en las ventas porque no se puede acceder en automóvil o porque no se puede parquear en la calle al frente de sus negocios.

El caso más reciente que se puede documentar es el de Santa Marta que en su centro histórico tuvo importantes intervenciones para peatonalizar totalmente varias calles generando una gran valorización en locales y residencias por el aumento de tráfico peatonal, turistas y población consumidora. Este incremento que oscila entre el 150% y 550% en los cinco años nos permite establecer la siguiente valorización anual y su proyección a los primeros tres años. El efecto valorización en Santa Marta de la peatonalización oscila entre el 70 y 200% para los tres años siguientes a la intervención (ver Cuadro 8).

Cuadro 8
Valorización generada por peatonales en Santa Marta

	Annual	3 años
Valorización baja	20,10%	73,20%
Valorización media	28,30%	111%
Valorización alta	45,50%	208%

Fuente: Cálculos del autor.

Podría pensarse que Santa Marta y Cartagena por ser ciudades de gran atractivo turístico generan una gran valorización en los centros históricos y, por lo tanto, en la peatonalización de sus calles. Aunque no se ha hecho un estudio estadístico representativo haciendo un seguimiento similar al de Santa Marta, podemos obtener una información parcial de algunas calles peatonalizadas en las zonas centrales en ciudades colombianas.

Valorización del suelo en zonas centrales por peatonalización de vías

Los proyectos de intervención del centro en Buga se refieren a plazas, parques y peatonalización de calles. Es necesario examinar lo que aconteció con similares intervenciones en otras ciudades (investigación *ex post*) para poder anticipar en las nuevas ciudades lo que podría acontecer (investigación *ex ante*). Un seguimiento como el que describimos en Santa Marta no se ha hecho con las intervenciones de otras ciudades. Para esta investigación se utilizó las estadísticas de su banco de datos, estudios de las Lonjas de Propiedad Raíz del país, y consultas con evaluadores, inmobiliarios y consultores de los PEMP de varias ciudades.

Presentamos a continuación los principales resultados por ciudad:

- **Medellín:** esta ciudad tiene gran historial en peatonalización desde los años setenta del siglo XX. Se recuerda la Calle Junín, el pasaje

Maracaibo, y otros espacios peatonales comerciales. Con motivo de la construcción del Metro inaugurado en 1995 se planteó la peatonalización de algunas vías. Recientemente se hizo la peatonalización de la calle Carabobo en los años 2009 y 2010, la cual de acuerdo con datos de evaluadores en Medellín generó un incremento de precios del suelo del 50%.

- **Chiquinquirá:** hacia el año 2005 se peatonalizaron tres cuadras que unen los dos parques principales (parque Julio Flórez comercial y parque de la Basílica). Según información de los evaluadores, generó un efecto valorización del 50% en solo dos años siguientes
- **Pamplona:** la semipeatonalización de la Calle Real generó incremento del 40% en solo un año. Ver más adelante el capítulo de Pamplona.
- **Manizales:** la semipeatonalización de la Carrera 23 a finales del siglo XX generó aumento de precios de locales y del suelo. La carrera 22 y 23 tenían el mismo precio antes de esta intervención. Hoy existe una diferencia entre el 30 y 50% según la zona a favor de la carrera 23 que se peatonalizó
- **Armenia:** peatonalización de la calle comercial Carrera 14 entre Calles 21 y 13, desde el centro hasta la Avenida Bolívar (vehicular). Se denomina Centro Comercial de Cielos Abiertos. Fue planteado por el FOREC para la reconstrucción de la zona central después del terremoto de Armenia en 1999. Según datos de evaluadores y arquitectos generó valorización del suelo superior al 50% en los siguientes tres años. Hoy es una zona altamente valorizada y buscada por las mejores marcas del comercio y los negocios.
- **Bogotá:** ampliación de los andenes en la Carrera 15 entre Calle 72 y 100. Se hizo en el año 2002 durante la Alcaldía de Enrique Peñalosa y tuvo gran oposición de los comerciantes. Diez años después no se consigue un local desocupado para arrendar o vender. Hay demanda por lotes para construcción de edificios de oficinas. El valor de la Carrera 15 antes de la intervención era sustancialmente inferior a la Carrera 11 (vehicular) y a las vías cercanas (Calle 90, 92 y 94). Para el año 2012, los valores de la Carrera 15 están muy cercanos a las zonas comparables. Se puede estimar que su incremento

- comparativo fue del 30% superior a las zonas testigo.
- Calle 85, semipeatonalización e intervención. Mientras las demás zonas testigo de la Carrera 11 aumentaron entre 2008 y 2011 entre el 40 y 50%, esta calle aumentó 75%.
 - Peatonalización de la Carrera 7 entre Calles 19 y 26. Actualmente, está en experimentación, pero se espera dejarla definitiva y hacer intervención de espacio público. Solo con eliminar los vehículos ya se experimenta en el primer semestre de 2012 un aumento en la demanda por locales comerciales. Se espera valorización superior a otras zonas del centro.
 - **Montería:** paseo del Malecón del Sinú. Intervención peatonal, parque lineal y ecológico realizada en 2006 y 2007. Generó valorización importante en los locales comerciales y viviendas del frente en longitud de 2 kilómetros. La ciudadanía demanda la continuación de este malecón y paseo peatonal hacia el norte para generar valorización a otras zonas de la ciudad.
 - **Cúcuta:** la peatonalización y el malecón del río Pamplonita en los años noventa generó gran demanda por locales comerciales y valorización del suelo vecino. No hay estadísticas.

No se conoce de una intervención de espacio público, peatonalización, malecón o plaza que haya generado desvalorización en ciudad colombiana. Por el contrario, se puede estimar que la valorización oscila desde un mínimo del 30% hasta un máximo del 200%. A partir de esto, y de las estadísticas se hizo la proyección de expectativas de valorización de las intervenciones en plazas y calles peatonales en Buga y Pamplona. Se podría aplicar el mismo ejercicio en otras ciudades.

Plazas y parques

La recuperación y peatonalización de las plazas en Santa Marta también generaron aumentos grandes en la valorización de los inmuebles. El mayor efecto se tuvo en el parque Los Novios y en la Catedral con

aumentos superiores al 500%. Las plazas de San Francisco y el parque Bolívar generaron menor aumento (200%) porque ya sus valores estaban altos, pero de todas maneras es una cifra extraordinaria. El menor impacto se tuvo en el parque San Miguel cerca del cementerio (100%). Estos datos corresponden al período 2006 a 2011.

Hay muchas experiencias del efecto valorización generado por parques. El caso más emblemático en Bogotá es el parque de la 93. Antes de su intervención en la década de los noventa sus valores eran similares al barrio del Chicó. Hoy duplica los valores del barrio en las manzanas vecinas. De igual manera, la peatonalización de la ZONA T, la mejor zona gastronómica en Bogotá, a finales de los años noventa generó un proceso especulativo sin precedentes. Hoy supera los precios del parque 93 y es la tierra más costosa de todo Bogotá.

Hay muchos otros casos que podemos mencionar: Parque Tercer Milenio en San Victorino (Bogotá), Plaza de la Alpujarra y de los Pies Descalzos (Medellín), Plaza de la Cultura en Ciudad Victoria (Pereira), parque de San Pío (Bucaramanga), Plaza de la Aduana (Barranquilla), Parque de la Leyenda Vallenata (Valledupar). No mencionamos las plazas del Centro Amurallado de Cartagena porque es conocido el valor generado al suelo y locales vecinos. No se conoce una intervención de un parque o plaza pública que haya generado desvalorización.

Buga: precios del suelo en el centro histórico

Buga es una ciudad con 99 893 habitantes en el casco urbano según el censo DANE de 2005. En el anterior censo de 1993, Buga tenía 94 840 habitantes, lo que da una tasa de crecimiento poblacional de 0,444% anual. Este aumento es muy bajo si se compara con el incremento anual del Valle de Cali o del país. Esto se debe a que Buga tiene emigración de habitantes hacia Cali o hacia otras zonas del país.

Buga es una ciudad que vive del comercio y los servicios, tiene muy poca industria; su base económica depende del sector agropecuario y la industria azucarera del departamento del Valle. No obstante, no tiene

tanta incidencia como la ciudad de Tulúa que depende más del sector agroindustrial. Gracias a la Basílica del Milagroso, la ciudad de Buga se convierte en polo de atracción turística para el suroccidente colombiano. Desde el eje cafetero hasta Popayán, Buga es un santuario de peregrinaje que genera especialmente los fines de semana una población flotante que demanda servicios en la ciudad. La calle peatonal frente a la Basílica es una muestra de los servicios que demandan los habitantes y visitantes de la ciudad durante todo el año.

Durante el año 2011, se hicieron los estudios y se aprobó el PEMP de Buga realizado por la Universidad del Valle. Estos permitieron definir unos proyectos iniciales que se encuentran en fase de diseño arquitectónico y urbanístico por parte de las consultoras Ana Lucía Echeverri y María Paula Vallejo, quienes proporcionaron información preliminar, planos y *renders* para conocer lo que se va a desarrollar. La fase de ejecución se hará a partir del 2013. Las obras de la etapa inicial tienen un costo aproximado de 4 500 millones de pesos y serán financiadas por el BID y el Ministerio de Cultura. El centro histórico de Buga ocupa un área de 54,8 hectáreas, y consta de 1 987 predios aproximadamente en 87 manzanas.

Las obras de recuperación del centro se dirigen a dos nuevas calles peatonales y un parque en la ribera del río frente al Hotel Guadalajara (ver Mapa 1). El proyecto propone relacionar los dos tipos de espacio público que existen actualmente en la ciudad de manera que el patrimonio sea habitable: los espacios de flujos (calles, avenidas y demás conexiones, nodos o fronteras que unen partes de la ciudad como la Calle 6 o la Carrera 13) y los espacios de los lugares, que son aquellos puntos de la ciudad que generan una forma de sociabilidad particular (Parque Cabal, Parque Simón Bolívar, Río Guadalajara).

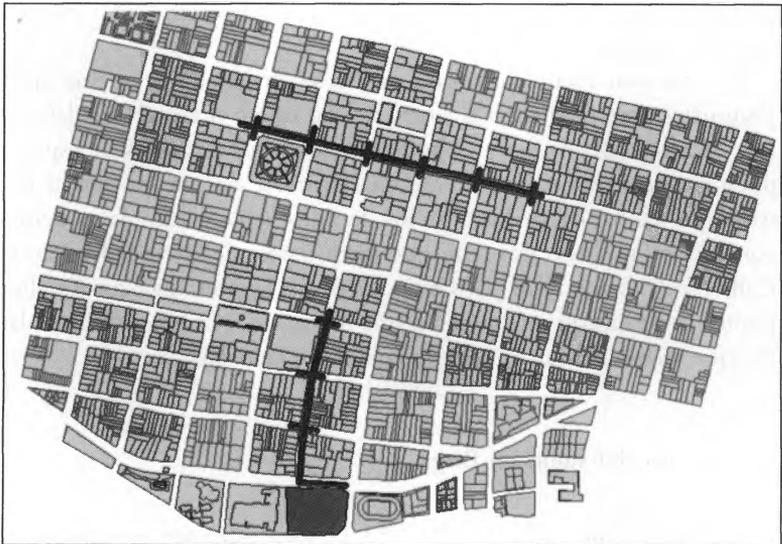
Los precios del suelo en Buga

Durante el primer semestre de 2012, el autor hizo una investigación para el BID y el Ministerio de Cultura sobre los precios del suelo en

el centro histórico y el efecto valorización que tendrían las obras de recuperación del centro. El objetivo fue “investigar los precios actuales de los inmuebles en el área de incidencia y estimar la valorización esperada como resultado del proyecto de recuperación de área central de Guadalajara de Buga a ser ejecutado. Se debe determinar el valor por m² antes de las obras y establecer parámetros para estimar su valor después de la ejecución de las obras”.

La investigación de Buga es un modelo *ex ante*, es decir, determina los precios del suelo antes de la intervención y de las obras de recuperación del centro. El efecto valorización se proyecta a partir de metodologías allí definidas y del efecto *ex post* de otros centros históricos. Una vez realizadas las obras de recuperación, se hará un nuevo estudio de los precios del suelo y de los inmuebles para comparar con el estudio *ex ante* y la valorización proyectada. Teniendo en cuenta que uno de los

Mapa 1
Obras de recuperación del centro de Buga



objetivos principales es hallar el valor de terreno libre de construcción, se toman las ofertas de predios con información de área de terreno para aplicar el método de sustracción.

Método de sustracción

Este método consiste en que al valor total del inmueble negociado se descuenta el posible valor de la construcción (este valor se calcula por método de reposición como nuevo depreciado y se aplica a cada oferta según las especificaciones suministradas por el ofertante) para obtener así valores de terreno netos comparables. Dicho método se aplica a cada una de las ofertas de casas en venta con información de área de terreno encontradas en el estudio de mercado del presente documento, obteniendo los resultados de la siguiente tabla. Normalmente, se aplica la edad real del inmueble, pero para las edificaciones coloniales o antiguas con más de 100 años se aplica la “edad aparente”, teniendo en cuenta la última restauración o remodelación, o empleando estimaciones para la vida útil de la construcción antes de efectuar la próxima restauración sustancial. De esa manera, la vida útil se calcula teniendo en cuenta la vida remanente de la construcción considerando el estado actual del inmueble. El indicador “clase” se refiere a la calificación de Heidecke en el estado de conservación de la construcción, siendo factor 1,0 una edificación nueva y factor 5,0 una edificación para demoler.

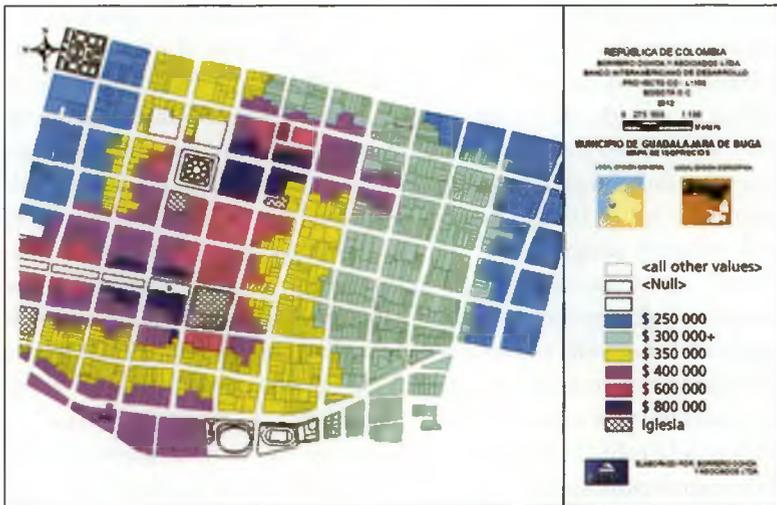
Así, teniendo en cuenta los valores de terreno por zonas, y contando con la asesoría de un evaluador experto del municipio, se determinó el siguiente mapa de isoprecios del suelo para la zona central de Buga (ver Mapa 2).

Se evidencian rangos de valor según actividades económicas, por lo cual el valor más alto de \$ 800 000/m²⁸ se encuentra en los corre-

8 Para efectos de comparación internacional en el año 2012 un dólar = 1 800 pesos colombianos.

dores comerciales cerca a la alcaldía municipal y frente a la Basílica. Los corredores comerciales secundarios o paralelos a los principales, cuentan con el siguiente rango de valor, el cual es de \$ 600 000 m² y \$ 400 000 por m², según la intensidad económica. Los usos mixtos con predominancia del uso residencial obtienen un valor de \$ 350 000 m² a \$ 300 000 por m². El uso netamente residencial de características constructivas medias cuenta con un valor de \$ 250 000 m².

Mapa 2
Isoprecios del suelo para la zona central de Buga.



Fuente: Cartografía municipal. Estudio del BID, programa de revitalización de centros históricos. Análisis económico y social de proyectos de espacio público: Buga y Pamplona. Consultor: Ec. Oscar Borrero Ochoa. Junio de 2012.

Valorización esperada en Buga

En la consultoría mencionada para el BID se hicieron análisis sobre el efecto de valorización que podrían tener las obras de recuperación del centro. Se calculó el efecto sobre los bienes inmuebles y sobre el suelo en la zona central, el incremento en el impuesto predial y la posible

captación de plusvalía por parte del municipio mediante instrumentos tributarios previstos en la ley. Estos ingresos económicos se compararon con el costo de inversión y su mantenimiento, generando una rentabilidad económica (TIR) y un Valor Presente Neto del flujo para justificar la inversión. Los resultados son muy recientes y están siendo evaluados por el BID y el Ministerio de Cultura para proceder a su divulgación.

Para conocer la metodología, ilustramos al lector sobre el posible efecto de valorización que tendrían las obras del centro en Buga. Con el fin de determinar la valorización generada por los tres proyectos citados anteriormente, se establecen las áreas de influencia por cada uno de dichos proyectos, teniendo en cuenta experiencias ya mencionadas en otras ciudades, en las cuales se evidenció que la zona de influencia en las calles afecta no solo los predios con frente sobre la intervención, sino que produce un efecto reflejo que afecta toda la manzana colindante a la obra y el frente de la manzana siguiente. De esta manera, se establecen

Mapa 3
Buga, valorización esperada por los proyectos del PEMP.



Fuente: Cartografía municipal. Estudio del BID, programa de revitalización de Centros Históricos. Análisis económico y social de proyectos de espacio público: Buga y Pamplona. Consultor: Ec. Oscar Borrero Ochoa. Junio de 2012.

zonas de isovalorización, dependiendo de la ubicación de los predios con respecto a la intervención. A continuación se definen rangos de 40% para los predios con frente sobre la vía intervenida, 20% para los predios al respaldo de la manzana afectada y 10% para los predios con frente posterior a la manzana colindante. Así, con la información cartográfica, se produce el siguiente plano de isovalorización (ver Mapa 3).

De acuerdo con el estudio para Buga se espera que la recuperación del parque del río Guadalajara y la intervención en vías con semipeatonalización generen una valorización de los inmuebles superior al costo de la intervención. Por cada peso invertido en obras del espacio público se espera una valorización igual a tres veces este valor. Hay un efecto positivo en el comercio, negocios, turismo y aumento en la generación del empleo. La valoración económica otorga una tasa alta de rentabilidad de la inversión. Los beneficios no solamente son la valorización de los inmuebles y la recuperación del espacio público, sino también mejoramiento de locales comerciales, el aumento en las ventas, el turismo y la generación de empleo.

Con base en los estudios para el BID y el Ministerio de Cultura se demuestra que la sola valorización generada por pequeñas intervenciones en zona central permite recuperar el costo de la inversión en los tres años siguientes a través del incremento en el impuesto predial o mediante el cobro de plusvalía por obras públicas (reglamentada en la ley 388/97) o la Contribución de Valorización (ley 25 de 1921). El efecto social y económico a través de la mejoría en los negocios, turismo, generación de empleo, justifica con creces una inversión en la recuperación de centros históricos. Hay una alta rentabilidad económica de las inversiones en las zonas centrales.

Conclusiones

Luego del trabajo se puede concluir que las experiencias colombianas en recuperación de zonas centrales, en particular los centros históricos de ciudades que a través de su PEMP proponen recuperar los in-

muebles y espacios con valor patrimonial, demuestran que generan un aumento en los precios del suelo y una valorización sustancial en los inmuebles del centro. Al interrumpir el deterioro físico de las edificaciones y plazas, se detiene el deterioro económico y se genera revalorización en los inmuebles.

La valorización y recuperación económica de la zona central, consecuencia de las intervenciones, atrae inversionistas para comprar y restaurar inmuebles que generalmente constituyen valioso patrimonio en estas ciudades. No se puede esperar a que el municipio financie o restaure los valiosos inmuebles deteriorados físicamente por el tiempo. Las intervenciones en el espacio público generan atractivo sobre el mercado y son los mismos propietarios o nuevos inversionistas quienes se sienten estimulados a recuperar estos inmuebles.

La valorización encontrada en algunas ciudades por los programas de recuperación del centro supera la valorización de las grandes ciudades del país. Es el caso de Santa Marta que con el programa de recuperación del centro presenta los mayores incrementos de precios del suelo, aun comparados con Bogotá, Cartagena y Medellín. Las experiencias *ex post*, es decir, la comparación de precios del suelo e inmuebles antes y después de la intervención, permiten determinar el efecto valorización generado por obras de recuperación en centros históricos. Estas experiencias sirven como parámetro para proyectar valorizaciones en otras ciudades que esperan hacer proyectos similares. Estos estudios denominados *ex ante* sirven para tomar decisiones de inversión por parte de las entidades públicas y el Ministerio de Cultura.

La recuperación de plazas, parques y la peatonalización de calles en las zonas centrales genera alta valorización en los inmuebles de las manzanas vecinas. Su área de influencia es amplia y genera un efecto demostración sobre las demás zonas del centro histórico de la ciudad. No es cierto que la peatonalización de una calle conduzca a pérdidas de valor o crisis de ventas en el comercio. Debido a este prejuicio no se han acometido acciones que benefician sustancialmente el patrimonio construido de varios centros urbanos.

Si se compara la inversión en recuperación de plazas y calles con los beneficios que se obtienen, en especial el efecto valorización, se concluye que existe una alta relación beneficio/costo en estas inversiones públicas. Si se añade además el mayor valor del impuesto predial que puede cobrar el municipio, los beneficios para el comercio, para el turismo y para el empleo, se puede afirmar que es alta la rentabilidad económica de las inversiones para recuperar áreas urbanas de los centros históricos.

Bibliografía

- Borrero Óscar (2008). *Avalúo de Inmuebles y Garantías*. Bogotá: Bhandar.
- (2001). *Valoracion de patrimonio arquitectónico y cultural*. Edición *Lonja de Propiedad Raíz de Bogota*, VII Simposio Internacional de Avaluos. Bogotá.
- Borrero, Óscar (2002). *Avalúo de casas de conservación arquitectónica. Memorias del VIII Simposio internacional de avaluos*. Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.
- BID – Mincultura (2011). *Consultoria de Óscar Borrero Ochoa para evaluar la valorizacion generada por la renovación del Centro Histórico en Santa Marta*. Bogotá.
- (2012). *Consultoría de Óscar Borrero Ochoa para estimar los beneficios económicos generados por la recuperación de los centros históricos de Pamplona y Buga*. Bogotá.
- (2012). *Consultoría de Óscar Borrero Ochoa para estimar los beneficios económicos generados por la recuperación del centro histórico de Mompox*. Bogotá.
- Gómez Sandoval Julio. *Consultoría para el PEMP de San Gil (Mincultura)*. Bogotá.
- (2009). *Consultoría para el plan centro de Montería (FONADE)*. Bogota.
- Erba, Diego (2008). *Estudio sobre centros históricos en Latinoamerica*. Lincoln Institute of Land policy.