



UNIVERSIDAD
NACIONAL
DE COLOMBIA

Comportamiento del mercado Inmobiliario en el área de influencia de la Centralidad Norte Metropolitana del Valle de Aburrá.

Daniel Franchesco Pulgarin García

Universidad Nacional de Colombia

Facultad de Arquitectura

Medellín, Colombia

2021

Comportamiento del mercado Inmobiliario en el área de influencia de la Centralidad Norte Metropolitana del Valle de Aburrá.

Daniel Franchesco Pulgarin García

Tesis o trabajo de investigación presentada(o) como requisito parcial para optar al título
de:

Magister en Construcción.

Director (a):

Arq. Const. Henry Quesada, MSc. Valoración Inmobiliaria y en Estudios Urbano
Regionales,
PhD. Urbanismo

Línea de Investigación:

Gestión Inmobiliaria

Universidad Nacional de Colombia

Facultad de Arquitectura

Medellín, Colombia

2021

A mi familia, amigos, colegas y docentes.

Resumen

La presente investigación realiza un análisis del mercado inmobiliario que se ha desarrollado en el área de influencia del macroproyecto Urbano denominado Centralidad Norte Metropolitana del Valle del Aburra ubicado en el municipio de Bello/Antioquia instaurando premisas que permitan ser punto de partida para futuros desarrollos inmobiliarios del sector y su relación con este macroproyecto.

Lo anterior se establece a partir del estudio del desarrollo histórico del ordenamiento territorial del sector, análisis del Plan de Ordenamiento territorial y la normatividad vigente relacionada, estudios del mercado inmobiliario en el área de influencia apoyado por las licencias de construcción otorgadas a los proyectos inmobiliarios más representativos.

Palabras clave: Plan de ordenamiento territorial; Mercado Inmobiliario; Macroproyecto urbano; Centralidad Norte Metropolitana; Bello.

Abstract

This research carries out an analysis of the real estate market that has been developed in the area influenced by the Urban macro-project called Centralidad Norte Metropolitana del Valle del Aburra located in the municipality of Bello / Antioquia. The relationship of the surrounding real estate market's location to this macro-project ensures it will be a participant in future real estate developments in the sector.

The report was established by studying the historical development of the sector's land use planning, an analysis of the Land Management Plan and related current regulations, further studies of the real estate market in the area of influence is supported by research into the construction licenses granted to the most pertinent real estate projects in the sector.

Keywords: Territorial arrangement planning; Real-estate market; Urban macro-project; Centralidad Norte Metropolitana; Bello.

Behavior of the Real Estate market in the area of influence of the Centralidad Norte Metropolitana del Valle del Aburra

Daniel Franchesco Pulgarin García

Director:

PhD. Henry Quesada

Line of research:

Gestión Inmobiliaria

Universidad Nacional de Colombia

Facultad de Arquitectura

Medellín, Colombia

2021

Contenido

Lista de figuras	II
Lista de tablas.....	III
Introducción.....	1
1. Fundamentos Investigativos	3
1.1 Planteamiento del problema	3
1.2 Objetivos.....	5
1.2.1 Objetivo General	5
1.2.2 Objetivos especificos	5
1.3 Antecedentes.....	6
1.3.1 Antecedentes Normativos del Ordenamiento Territorial	6
1.3.2 Macroproyectos Urbanos y su desarrollo.....	15
1.3.3 Desarrollo y diagnostico urbano del municipio de Bello.....	23
1.3.4 Centralidad Norte Metropolitana del Valle del Aburrá	37
1.3.5 Desarrollo del Mercado Inmobiliario en el Municipio de Bello.....	43
2. Centralidad Norte Metropolitana del Valle de Aburrá	47
2.1 Sistema hidrográfico y vial	50
2.2 Estructuración y caracterización de lotes	53
2.3 Estructuración de proyectos estratégicos y de apoyo al Macroproyecto.....	66
3. Área de influencia de la Centralidad Norte Metropolitana	75
3.1 Tratamientos Urbanos del área de influencia según POT.....	76
3.1.1 Tratamiento de Consolidación	83
3.1.2 Tratamiento de Redesarrollo.....	86
3.1.3 Mejoramiento Integral, Renovación Urbana e incidencias de otros tratamientos sobre el territorio.	89
3.2 Usos del suelo del área de influencia según POT.....	90
3.2.1 Uso de Comercio y Servicio.....	95
3.2.2 Uso Residencial	96
3.2.3 Uso Industrial	97
3.2.4 Uso Dotacional e Institucional.....	100
3.2.5 Zonas de Actividad Especializada	102

4. Barrios Objeto de Análisis: Coherencia Proyectual y constructiva reflejada en el desarrollo del territorio y del mercado inmobiliario	107
4.1 Barrio Panamericano.....	108
4.2 Barrio La Estación.....	113
4.3 Barrio Marco Fidel Suarez.....	116
4.4 Zona Industrial N1.....	122
5. Casos de estudio: Características y tendencias del mercado Inmobiliario en el Área de influencia de la Centralidad Norte Metropolitana	127
5.1 Casos de estudio: Desarrollo Inmobiliario en el área de influencia de la Centralidad Norte Metropolitana.....	134
5.1.1 Características urbanas e inmobiliarias de los barrios Panamericano, La estación, Marco Fidel Suarez y Zona Industrial N1	135
5.1.2 Productos inmobiliarios en las zonas de estudio posterior a la adopción del POT del año 2009.....	147
5.1.3 Análisis de densidades	166
5.1.4 Oferta inmobiliaria, análisis de precios de arrendamiento y venta de inmuebles en el área de influencia de la centralidad	171
6. Consideraciones finales	177
Bibliografía.....	183

Lista de figuras

Figura 1:	Área Metropolitana del Valle de Aburra proyecciones de población total 1985-2030.....	11
Figura 2:	Características de los Macroproyectos Urbanos.	19
Figura 3:	Esquema Institucional, ministerio de Desarrollo en la década de los 90, gestión y control del nuevo instrumento de planificación denominado Macroproyecto Urbano.....	20
Figura 4:	Centralidad del municipio de Bello, POT año 2000.	24
Figura 5:	Segunda centralidad del municipio de Bello. Estación Niquia del sistema Metro.....	25
Figura 6:	Asentamientos informales de vivienda ubicados en zonas de inundación del afluente hídrico “La García”.....	37
Figura 7:	Aerofografía Lote B, C, D, E y F, Macroproyecto Urbano Centralidad Norte Metropolitana.....	40
Figura 8:	Comunas del municipio de Bello donde se ubica el Macroproyecto Urbano Centralidad Norte”.....	48
Figura 9:	Lotes-Unidades de Actuación que componen el Macroproyecto Urbano Centralidad Norte Metropolitana.....	49
Figura 10:	Aerofotografía de lotes del Macroproyecto Urbano Centralidad Norte Metropolitana y sitios de interés.	50
Figura 11:	Sistema hidrográfico de la Centralidad Norte Metropolitana..	51
Figura 12:	Sistema vial existente y propuesto de la Centralidad Norte Metropolitana.....	52
Figura 13:	Nivel de desarrollo de los Lotes que componen la centralidad Norte Metropolitana.....	54
Figura 14:	Planta, imaginario del macroproyecto urbano.	54
Figura 15:	Lote A, Macroproyecto Urbano Centralidad Norte Metropolitana..	55
Figura 16:	Lote B, Macroproyecto Urbano Centralidad Norte Metropolitana	56
Figura 17:	Aerofotografía Lote B, Macroproyecto Urbano Centralidad Norte Metropolitana.....	57
Figura 18:	Lote C, Macroproyecto Urbano Centralidad Norte Metropolitana.....	58
Figura 19:	Lote D, Macroproyecto Urbano Centralidad Norte Metropolitana.....	60
Figura 20:	Lote E, Macroproyecto Urbano Centralidad Norte Metropolitana..	61
Figura 21:	Lote F, Macroproyecto Urbano Centralidad Norte Metropolitana..	62
Figura 22:	Aerofografía, LOTE F, parque de deportes a motor.	64
Figura 23:	Boulevard del Renacimiento (Autopista Norte), Proyecto estratégico.	67

Figura 24:	Rutas camineras del centro en conexión con el macroproyecto urbano centralidad norte metropolitana, Proyecto estratégico.....	68
Figura 25:	Localización Parque de Artes y Oficios, proyecto estratégico de apoyo al macroproyecto urbano.	70
Figura 26:	Localización Parque de Artes y Oficios, proyecto estratégico de apoyo al macroproyecto urbano	70
Figura 27:	Proyecto arquitectónico ganador del concurso del Parque de Artes y Oficios, proyecto estratégico de apoyo al macroproyecto urbano.....	71
Figura 28:	Planimetría Parque de Artes y Oficios, proyecto estratégico de apoyo al macroproyecto urbano..	72
Figura 29:	Planimetría Escuela de música, proyecto estratégico de apoyo al macroproyecto urbano.	72
Figura 30:	Área de influencia Centralidad Norte Metropolitana, costado oriental y occidental.....	75
Figura 31:	Tratamientos urbanos, Área de influencia Centralidad Norte Metropolitana, costado oriental y occidental.	80
Figura 32:	Tratamientos urbanos, municipio de Bello.....	81
Figura 33:	Planimetría AUTOCAD, Toma de áreas de usos y tratamientos.....	81
Figura 34:	Tratamientos urbanos sobre el área de influencia de la centralidad norte metropolitana.....	82
Figura 35:	Porcentajes de participación de los tratamientos urbanos sobre el área de influencia de la centralidad norte metropolitana.	83
Figura 36:	Tratamiento de Consolidación 1 sobre el área de influencia de la centralidad norte metropolitana.....	84
Figura 37:	Tratamiento de Consolidación 2 sobre el área de influencia de la centralidad norte metropolitana.....	85
Figura 38:	Tratamiento de Consolidación 3 sobre el área de influencia de la centralidad norte metropolitana.....	86
Figura 39:	Tratamiento de Redesarrollo sobre el área de influencia de la centralidad norte metropolitana.	87
Figura 40:	Porcentaje de participación de los tratamientos urbanos sobre el costado oriental y occidental de la centralidad norte metropolitana..	90
Figura 41:	Usos del suelo sobre el área de influencia de la centralidad norte metropolitana.....	93
Figura 42:	Porcentaje de participación de Usos del suelo sobre el área de influencia de la centralidad norte metropolitana.	94
Figura 43:	Usos de comercio y servicio sobre el área de influencia de la centralidad norte metropolitana..	95
Figura 44:	Usos residencial sobre el área de influencia de la centralidad norte metropolitana.....	97
Figura 45:	Uso industrial sobre el área de influencia de la centralidad norte metropolitana	98
Figura 46:	Plan Parcial Fabricato sobre predio de uso industrial.....	99

Figura 47:	Polígono de Uso Industrial al costado oriental del macroproyecto. Posible desarrollo inmobiliario futuro bajo plan parcial..	100
Figura 48:	Uso Dotacional e Institucional sobre el área de influencia de la centralidad norte metropolitana.....	101
Figura 49:	Uso Dotacional e Institucional al costado Oriental del Área de Influencia de la centralidad norte metropolitana.	102
Figura 50:	Zonas de Actividad Especializada sobre el área de influencia de la centralidad norte metropolitana.	103
Figura 51:	Zonas de Actividad Especializa, Desarrollos inmobiliarios actuales Zona Industrial N1.....	104
Figura 52:	Zonas de Actividad Especializa, Desarrollos inmobiliarios actuales costado oriental de la centralidad norte metropolitana.	105
Figura 53:	Localización de Barrios Panamericano, Marco Fidel Suarez, La Estación y Zona Industrial N1 en relación a macroproyecto urbano.....	107
Figura 54:	: Localización de Barrio Panamericano en relación a macroproyecto urbano.....	108
Figura 55:	Tratamientos Urbanos del Barrio Panamericano.....	109
Figura 56:	Usos del Suelo del Barrio Panamericano.	110
Figura 57:	Desarrollo proyectos inmobiliarios en la última década, Barrio Panamericano.....	111
Figura 58:	Posible corredor de Comercio y Servicio en Desarrollo a borde del macroproyecto sobre la autopista Norte.....	113
Figura 59:	Localización de Barrio La Estación.....	114
Figura 60:	Usos del suelo del Barrio La Estación..	115
Figura 61:	Desarrollo de proyectos inmobiliarios en altura a partir del POT del 2009 en el Barrio la Estación.....	116
Figura 62:	Localización Barrio Marco Fidel Suarez.	117
Figura 63:	Tratamientos urbanos Barrio Marco Fidel Suarez..	118
Figura 64:	Asentamientos de vivienda informal en cercanía al Barrio Marco Fidel Suarez.....	118
Figura 65:	Desarrollo en el tiempo de asentamientos de vivienda informal en cercanía al Barrio Marco Fidel Suarez.	119
Figura 66:	Nuevos desarrollos inmobiliarios del sector Marco Fidel Suarez localizados en franja de intensidad baja según POT.	121
Figura 67:	Aerofotografía franja de intensidad alta y baja sobre via Machado, Marco Fidel Suarez.....	121
Figura 68:	Localización Zona Industrial N1.....	122
Figura 69:	Zonas A, B y C, Zona Industrial N1.	123
Figura 70:	Desarrollo Inmobiliario sobre zonas Industriales (Zona Industrial N1), área de influencia del macroproyecto.	125
Figura 71:	Localización importantes desarrollos inmobiliarios previo al POT del 2009.....	128
Figura 72:	Concentración de la población en el Valle de Aburra..	129
Figura 73:	Porcentaje de hogares según tamaño de la población.....	130

Figura 74:	Porcentaje de Hogares que habitan en apartamentos o en casas.....	131
Figura 75:	Barrios casos de estudio. Numero de predios vs hectáreas del territorio.....	132
Figura 76:	Barrios casos de estudio. Área del territorio vs Densidad Habitacional	133
Figura 77:	Barrios casos de estudio. Número de viviendas al 2017 vs número de viviendas máximas bajo conceptos de sostenibilidad.	134
Figura 78:	Barrio Panamericano.	135
Figura 79:	Barrio Panamericano y cercanía a la Centralidad Norte Metropolitana.	136
Figura 80:	Placa Comercial los árboles, ubicada en plataforma de Unidad Residencial los árboles.....	137
Figura 81:	Barrio Panamericano. Tipología típica de vivienda unifamiliar.	137
Figura 82:	Barrio Panamericano. Transformación de casa-lote en torres de vivienda multifamiliar.....	138
Figura 83:	Lote F Centralidad Norte, Parque de Deportes a motor..	139
Figura 84:	Barrio Marco Fidel Suarez, Fotografía aérea.....	139
Figura 85:	Barrio Marco Fidel Suarez, Configuración de asentamientos informale..	140
Figura 86:	Barrio Marco Fidel Suarez, Características urbanas..	140
Figura 87:	Barrio Marco Fidel Suarez, Nuevos proyectos de vivienda de interés social.....	141
Figura 88:	Barrio La Estación, Fotografía aérea.....	142
Figura 89:	Barrio La Estación, Vías y sistema de cicloruta.....	142
Figura 90:	Barrio La Estación, Torre Residencial Manchester Apartamentos II, Antes y Después de su construcción.	143
Figura 91:	Barrio La Estación, Torre Residencial Verona, Antes y Después de su construcción.....	143
Figura 92:	Barrio La Estación, Condominio Santa Clara. Fotografía aérea.....	144
Figura 93:	Barrio La Estación, Comercio minoritario en primer nivel.....	144
Figura 94:	Zona Industrial N1. Contextualización, Fotografías aéreas.....	145
Figura 95:	Zona Industrial N1. Costado Norte, Plan parcial Fabricato.....	146
Figura 96:	Zona Industrial N1. Costado Sur.	146
Figura 97:	Casos de estudio. Cantidad de proyectos multifamiliares desarrollados en la última década en el área de influencia de la Centralidad Norte.	147
Figura 98:	Primeros proyectos inmobiliarios multifamiliares de vivienda en altura destacados en la década del 2010.....	148
Figura 99:	Condominio Santa Clara y Torre Verona, proyectos inmobiliarios multifamiliares de vivienda en altura promovidos en 2013 y 2014.	148
Figura 100:	Unidad Residencial Toledo campestre.	149
Figura 101:	Unidad Residencial La Vida es Bella.....	150
Figura 102:	Área de influencia centralidad Norte. Costado oriental.	151
Figura 103:	Plan Parcial Ciudad Fabricato.	152
Figura 104:	Plan Parcial Ciudad Fabricato y suelo de expansión de Bello donde actualmente se desarrolla los proyectos “ciudad de los puertos.....	153

Figura 105:	Unidad Residencial “Flor de agua” ..	153
Figura 106:	Torre Residencial “Gales” ..	154
Figura 107:	Torre residencial “Manchester Apartamentos II” ..	155
Figura 108:	Unidad Residencial “Tierra Linda Campestre” ..	156
Figura 109:	Unidad Residencial “AKI” ..	156
Figura 110:	Unidad Residencial “Piamonte” ..	157
Figura 111:	Unidad Residencial “Altea Plaza” ..	158
Figura 112:	Porcentaje de usos del suelo en el área de influencia de la centralidad Norte Metropolitana.	158
Figura 113:	Casos de estudio. Número de unidades de vivienda ofertada por proyectos con base en su año de lanzamiento.	159
Figura 114:	Casos de estudio. Número de torres vs número de unidades de vivienda ofertadas por año en la última década	160
Figura 115:	Casos de estudio. Índice de torres residenciales ofertadas por año / número de unidades de vivienda por año.	161
Figura 116:	Casos de estudio. Altura máxima por torres residenciales de proyectos inmobiliarios ofertados entre los años 2010-2020	162
Figura 117:	Histograma. Tabla de distribución de frecuencia de muestra tomada de m ² ofertados en las unidades de vivienda de los proyectos inmobiliarios promovidos el área de influencia del macroproyecto entre los años 2010-2020	164
Figura 118:	Gráfica de dispersión de datos de muestra tomada de m ² ofertados en las unidades de vivienda de los proyectos inmobiliarios promovidos el área de influencia del macroproyecto entre los años 2010-2020	165
Figura 119:	Planimetría, Franjas de densidad. POT 2009, “Las franjas de mayor densidad están asociadas a la línea A del metro y al Sistema de centralidades de primer orden metropolitanas.....	167
Figura 120:	Aportes urbanos del plan parcial Ciudad Fabricato desarrollado en la Zona Industrial N1.....	171
Figura 121:	Casa Lote en venta, Barrio la estación.....	173
Figura 122:	Oferta para arrendamiento, casas unifamiliares y bifamiliares, barrio panamericano.....	174
Figura 123:	Oferta para arrendamiento, locales comerciales.....	175
Figura 124:	Eventos realizados por la copropiedad sobre plaza comercial “los árboles”	176

Lista de tablas

Tabla 1:	Índices de calidad de Vida, 2017, AMVA..	29
Tabla 2:	Espacio público verde m ² /habitante en el área Metropolitana del Valle de Aburrá.....	30
Tabla 3:	Indicadores proyectados de m ² /hab en los POT-PBOT de los municipios que componen el área metropolitana.....	31
Tabla 4:	Cuota aporte al índice de m ² /hab de espacio Público Verde de las comunas del municipio de Bello.....	31
Tabla 5:	Porcentaje del área vial sobre el área urbana de los municipios del área metropolitana del Valle de Aburra.	33
Tabla 6:	Priorización del ordenamiento de las cuencas hidrográficas del municipio de Bello.....	36
Tabla 7:	Usos propuestos por lote del GPU Centralidad Norte Metropolitana.	42
Tabla 8:	Características del LOTE A, Macropoyecto urbano.	56
Tabla 9:	Características del LOTE B, Macropoyecto urbano..	57
Tabla 10:	Características del LOTE C, Macropoyecto urbano.	59
Tabla 11:	Características del LOTE D, Macropoyecto urbano	32
Tabla 12:	Características del LOTE E, Macropoyecto urbano	62
Tabla 13:	Características del LOTE F, Macropoyecto urbano.	63
Tabla 14:	LOTE F, programa y áreas de intervención.	64
Tabla 15:	Simulación de índices por Lote del macroproyecto.....	66
Tabla 16:	Barrios del municipio de Bello ubicados sobre el área de influencia de la centralidad norte.....	76
Tabla 17:	Porcentajes de participación de los tratamientos urbanos sobre el parea de influencia de la centralidad norte metropolitana.	83
Tabla 18:	Porcentajes de participación del tratamiento de consolidación sobre el parea de influencia de la centralidad norte metropolitana.....	83
Tabla 19:	Porcentajes de participación del tratamiento de consolidación sobre el costado oriental y occidental del área de influencia de la centralidad norte metropolitana.....	86
Tabla 20:	Porcentajes de participación del tratamiento de Redesarrollo sobre el área de influencia de la centralidad norte metropolitana.	87

Tabla 21:	Porcentajes de participación del tratamiento de Redesarrollo sobre el costado oriental y occidental del área de influencia de la centralidad norte metropolitana.	89
Tabla 22:	Porcentajes de participación de los tratamientos urbanos sobre el costado oriental y occidental del área de influencia de la centralidad norte metropolitana.....	89
Tabla 23:	Porcentajes de participación de los usos del suelo urbanos sobre el costado oriental y occidental del área de influencia de la centralidad norte metropolitana.....	94
Tabla 24:	Porcentajes de participación del uso industrial sobre el costado oriental y occidental del área de influencia de la centralidad norte metropolitana.....	98
Tabla 25:	Porcentajes de participación de los usos del suelo sobre el costado oriental y occidental del área de influencia de la centralidad norte metropolitana.	106
Tabla 26:	Características del barrio Panamericano según el POT del municipio, porcentaje sobre el área del sector.	109
Tabla 27:	Características del barrio La Estación según el POT del municipio, porcentaje sobre el área del sector.	114
Tabla 28:	Características del barrio Marco Fidel Suarez según el POT del municipio, porcentaje sobre el área del sector.	117
Tabla 29:	Alturas de edificaciones según POT del 2009.	120
Tabla 30:	Características del barrio Zona Industrial N1 según el POT del municipio, porcentaje sobre el área del sector.	124
Tabla 31:	Casos de estudio. Áreas máximas y mínimas ofertadas en proyectos inmobiliarios promovidos en el área de influencia del macroproyecto entre los años 2010-2020	162
Tabla 32:	Cálculos previos para la elaboración de tablas de distribución de frecuencia de muestra tomada de m ² ofertados en las unidades de vivienda de los proyectos inmobiliarios promovidos el área de influencia del macroproyecto entre los años 2010-2020	163
Tabla 33:	Numero de clases e intervalos de clases para la elaboración de tablas de distribución de frecuencia de muestra tomada de m ² ofertados en las unidades de vivienda de los proyectos inmobiliarios promovidos el área de influencia del macroproyecto entre los años 2010-2020.....	163
Tabla 34:	Promedio de muestra tomada de m ² ofertados en las unidades de vivienda de los proyectos inmobiliarios promovidos el área de influencia del macroproyecto entre los años 2010-2020 y número de datos por encima y debajo del promedio.....	165
Tabla 35:	Densidad Habitacional, proyectos multifamiliares área de influencia Centralidad Norte Metropolitana.	169

Introducción

La presente investigación parte de una realidad que confronta el importante crecimiento de un mercado inmobiliario y el desarrollo de un territorio. El municipio de Bello en el departamento de Antioquia actualmente presenta un claro incremento en los productos inmobiliarios que se han ofertado en la última década a partir del establecimiento de un plan de ordenamiento territorial promotor de grandes densidades habitacionales, el mismo POT que establece a su vez uno de los más importantes desarrollos urbanos para el Norte del Valle de Aburrá: La Centralidad Norte Metropolitana, un macroproyecto urbano que busca mejorar las condiciones y los servicios de ciudad de un territorio históricamente reconocido por su desarrollo urbano poco planificado a pesar de estar entre los municipios con mayor población e incrementos exponenciales en las unidades de vivienda disponibles.

El desarrollo de la Centralidad Norte Metropolitana se encuentra planeado a partir de la consolidación de cinco unidades de actuación, suelos con excelente accesibilidad e infraestructura parcialmente desarrollada, cuyo principal objeto es la consolidación de un gran parque metropolitano de 96 hectáreas donde se establecerán equipamientos de carácter municipal y metropolitano acompañado por grandes áreas de espacio público; la tendencia histórica cuando se implantan estos macroproyectos urbanos en zonas tradicionalmente relegadas o carentes de servicios de ciudad evidencian una transformación urbanística y de valorización representativo en su sector de influencia.

Estos resultados permiten visualizar un comportamiento del mercado inmobiliario particularmente importante en los polígonos mediatos e inmediatos a la Centralidad Metropolitana, se reconoce la oportunidad para establecer si este desarrollo parte de un interés particular por la futura consolidación del macroproyecto o si estos desarrollos se han realizado de forma aislada a estas intenciones urbanas, así mismo, caracterizar las

tendencias de estos productos inmobiliarios en comparación con lo establecido desde el Plan de Ordenamiento Territorial y su vocación definida desde la norma como polígonos con:

“...una variada gama de actividades, acorde con lo dispuesto en la asignación de usos del suelo para el área de actividad en donde se localice. donde se favorecerán los usos comerciales y de servicios, sedes comunitarias y de gobierno, que garanticen para las centralidades la suficiente vitalidad, diversidad de ofertas y dinámica urbana, y simbología entre los habitantes” (Revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial de Bello, 2009)

Este trabajo de Investigación se convierte así en la oportunidad para analizar el comportamiento del mercado inmobiliario en este sector del municipio de Bello y conocer con oportunidad si este desarrollo está acorde a las intenciones de ciudad establecidas desde la Norma, así mismo, brindar información para futuros desarrollos inmobiliarios que se desarrollen en esta área de influencia en relación con lo planteado en las distintas unidades de actuación del macroproyecto.

1. Fundamentos Investigativos

1.1 Planteamiento del problema

El ordenamiento territorial tiene múltiples conceptos y definiciones que encaminan en su gran mayoría hacia un objetivo en común, buscar “la organización física del territorio de los municipios o distritos del país, encaminadas al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes y a la satisfacción de las necesidades de la vida urbana”, reflejando el estado actual de esta norma, entendiendo sus antecedentes y la forma en la cual se ha comprendido el desarrollo territorial atado a la legislación urbana y como esto se traduce en la consolidación de las ciudades Colombianas (Arbouin Gómez, 2012)

El municipio de Bello, propone desde su POT un modelo de ordenamiento territorial a partir entre otras estrategias, de la consolidación de una centralidad Metropolitana, una operación urbana de gran escala cuyo fin permite intervenir y afectar la estructura misma de la ciudad desencadenando en nuevos comportamientos poblacionales y nuevas dinámicas de ciudad.

Los macroproyectos urbanos como el propuesto por el municipio de Bello, en esencia plantean la restructuración de grandes áreas de territorio que no han sido desarrollados o que su precario desarrollo son consecuencia de la no planificación desencadenando en un desarrollo aleatorio e inequitativo promoviendo el desequilibrio y no eficiente distribución de los servicios de ciudad. (Ciudades y ciudadanía: La política urbana del salto social., 1995); los Grandes Proyectos Urbanos “*son Intervenciones en sectores particulares de la ciudad que tienen la capacidad de producir transformaciones socio espaciales de escala urbana y que, debido a ellos, producen también modificaciones en la estructura de los precios del suelo de su entorno mediato e inmediato.*” (Lincoln Institute of Land Policy and the Ministry of Cities, 2016), a partir de la transformación planteada desde el POT del

municipio de Bello para la consolidación de la Centralidad Norte Metropolitana se espera un cambio en el desarrollo urbano e inmobiliario que se consolida en su entorno mediato e inmediato, “los grandes proyectos de renovación urbana producen tres impactos claves (entre otros) sobre la centralidad de las metrópolis contemporáneas: una modificación en la rentabilidad de los usos del suelo, una modificación funcional y físico-espacial, y una modificación de los mecanismos de gestión pública” (Cuenya & Pupareli, 2006), bajo estas reflexiones da lugar a analizar la incidencia que este desarrollo de escala macro que se consolida en el municipio tendrá sobre los polígonos encontrados en su área de intervención desde un ámbito inmobiliario, reconociendo las características que este mercado viene desarrollando y las tendencias y estrategias que deberán estar presentes previo al desarrollo de cada una de las unidades de actuación establecidos desde el Macroproyecto Urbano.

1.2 Objetivos

1.2.1 Objetivo General.

Analizar el desarrollo del mercado inmobiliario en el área de influencia de la centralidad norte Metropolitana del Valle de Aburrá ubicado en el municipio de Bello-Antioquia

1.2.2 Objetivos específicos.

- Caracterizar desde el ámbito urbano, arquitectónico y normativo los barrios Marco Fidel Suarez, Panamericano, La Estación y la Zona Industrial N1 Fabricato ubicados en el área de influencia de la Centralidad Norte Metropolitana.
- Identificar y analizar los tipos de productos inmobiliarios que se están realizando en los barrios Marco Fidel Suarez, Panamericano, La Estación y la Zona Industrial N1 Fabricato ubicados en el área de influencia de la Centralidad Norte Metropolitana.
- Definir el nivel actual de desarrollo urbano e inmobiliario de los barrios Marco Fidel Suarez, Panamericano, La Estación y la Zona Industrial N1 Fabricato ubicados en el área de influencia de la Centralidad Norte Metropolitana, a partir de un análisis del mercado y de la normatividad vigente, instaurando premisas que permitan ser punto de partida para futuros desarrollos inmobiliarios del sector y su relación con este macroproyecto.

1.3 Antecedentes.

1.3.1 Antecedentes Normativos del Ordenamiento Territorial

El ordenamiento territorial tiene múltiples conceptos y definiciones que encaminan en su gran mayoría hacia un objetivo en común, el Dr. Felipe Arbouni Gómez en el año 2012 lo define como “la organización física del territorio de los municipios o distritos del país, encaminadas al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes y a la satisfacción de las necesidades de la vida urbana” (Arbouin Gómez, 2012), sin embargo, él expone en su artículo Derecho urbanístico y desarrollo territorial colombiano, algunos aspectos relevantes que reflejan el estado actual de la norma urbana, entendiendo sus antecedentes y la forma en la cual se ha comprendido el desarrollo territorial atado a la legislación urbana y como esto se traduce en la consolidación de las ciudades Colombianas.

Inicialmente, se hace relevancia a un desarrollo y ordenamiento territorial de la época precolombina, etapa en la cual el ser humano consolidó sus primeros asentamientos partiendo desde una postura instintiva y de sentido común por encima de un aspecto normativo y planificado, en la ley (Galvis Gaitán, 1985); Fue solo hasta la Colonia en donde la corona española expide las primeras leyes que regulan y promueven un ordenamiento del territorio, normado por:

“...un sistema que sería conocido como cuadrícula, conformado por una plaza central de la cual partían las calles, generando nuevas manzanas de la misma forma geométrica de la plaza central y repitiéndose así a medida que iban creciendo las ciudades. Bajo este esquema, emergerían la mayoría de los municipios y distritos colombianos, modelo que es fácilmente identificable en la actualidad.”
(Arbouin Gómez, 2012)

Si se reconoce en detalle la constitución de las grandes ciudades colombianas y centros poblados de pequeña escala, se logra identificar este modelo de consolidación del territorio en el cual a partir de un punto cero, la plaza o parque principal, se desarrolla la urbe, consolidando en este centro las instituciones de mayor jerarquía y poder y a través de una retícula de calles y carreras la distribución de vivienda y demás servicios.

Para esta época del urbanismo colombiano, la planeación del territorio poco se enfocaba en un desarrollo integral; en el Código Civil de 1887 se identifica un indicio de estrategias de planeación urbana que promovían principalmente limitar el derecho a la propiedad inmobiliaria de los particulares con el propósito de resguardar suelos y áreas que permitirían consolidar en un futuro espacio público y “establecimiento de servidumbres a favor de predios colindantes”, estrategias interesantes si se visualizan desde la prospectiva, es decir, un ordenamiento del territorio proyectado a futuro, planeado, donde la vivienda no es el centro de un desarrollo aislado, soporte que permite consolidar ciudades pensadas desde una perspectiva un tanto social, la política urbana de ordenamiento del territorio para esta época no trascendía a más que un reglamento que permitía o prohibía el derecho de dominio sobre territorios específicos; el Dr. Felipe Arbouni Gómez establece que a partir del año de 1887 a través del Código Civil se consolidaron normas urbanas de importancia en Colombia, sin embargo, “el contenido urbanístico del Código Civil no correspondió a una estructura específica de planeamiento urbanístico en sí misma considerada, es decir, su finalidad no era en principio promover un desarrollo urbano ordenado o uniforme de las ciudades, sino que se limitó a establecer reglas específicas o limitaciones particulares al derecho real de dominio en determinadas circunstancias.” (Arbouni Gómez, 2012), es decir, se continua con un ordenamiento del territorio aislado de las demás dinámicas de ciudad que pueden contemplarse desde distintos ámbitos como el social, económico, cultural o poblacional, se entiende el desarrollo del territorio desde unas normas rígidas sobre el trazo y formas de consolidación de ciudad, la ciudad solo desde la forma, pero no como respuesta al comportamiento de una población.

A partir de esta legislación del ordenamiento del territorio se consolidan nuevas normativas tales como la *“Ley 4 de 1913 (Código del Régimen Político y Municipal), las Leyes 97 de 1913, 1ª de 1943, 88 de 1947, 115 de 1948, 61 de 1978 y el Decreto- LEY 2811 de 1974 (Código de Recursos Naturales Renovables y Medio Ambiente), artículos 38 a 51 del Decreto-LEY 1333 de 1986, por el cual se expidió el Código del Régimen Político y Municipal”*, todas ellas *“establecieron una serie de normas de contenido urbanístico, que lejos de conformar un esquema ordenado y uniforme de ordenamiento del suelo, conservaron la misma naturaleza de limitación al derecho de dominio establecida por el código centenario”* (Arbouni Gómez, 2012)

A mediados de siglo, en la década del 60 aproximadamente, en Colombia comienzan a surgir tendencias hacia un desarrollo del territorio integral, multidisciplinario, que no parte solo de una tendencia política hacia la estructuración sobre el derecho del dominio del suelo, estas políticas fueron adoptadas por Colombia solo hasta la Ley 9 de 1989, la LEY DE LA REFORMA URBANA, sancionada en el gobierno del presidente Virgilio Barco, es allí donde se puede hablar que surge en Colombia “un verdadero derecho urbanístico”(Arbouin gómez, 2012), la citada Ley “...fue el resultado de la necesidad creciente del Estado de crear mecanismos eficientes para que las entidades territoriales pudieran intervenir efectivamente en los procesos de transformación física del territorio, con el objeto de mitigar los efectos nocivos del desarrollo fragmentado o aislado, conjurar la falta de equidad en la distribución de los costos y beneficios derivados del proceso de desarrollo de las ciudades y frenar los predominantes procesos de urbanización y construcción ilegales”, la tendencia urbanística de Colombia hasta la creación de la citada ley promovía un desarrollo urbano desestructurado, aislado, individualista y carente de una planeación conjunta no solo del territorio o ciudad independiente, también de la ciudad con el territorio, con las demás ciudades, con la consolidación global y no particular de una población.

La ley 9 de 1989 trae a colación y cuestiona el desarrollo del territorio colombiano en temáticas como el espacio público, la planificación de un desarrollo municipal integral, incluso emergen conceptos como la protección a moradores en los proyectos de renovación urbana, los bancos de tierras, la extinción de dominio en el suelo urbano y los bancos de tierras, muchas de estas estrategias aún vigentes en la actualidad y empleados como mecanismos para el ordenamiento del territorio.

Entre las décadas del 50 y 70 del siglo XX la legislación urbana se enfocó en la intervención conjunta de los denominados atributos urbanos bajo el objetivo de un desarrollo físico urbano puntual, sin embargo, fue posteriormente con la consolidación de la llamada planeación integral que se evidenció una relación de esta intervención física con las variables humanas y sociales traducidas en el espacio físico, gran parte de este pensamiento se ve reflejado en la ley 9ª de 1989 que promovió la consolidación de ciudades urbanamente estructuradas pero como consecuencia en la búsqueda de este modelo de ciudad capaz de dar respuesta a las necesidades de su población traducidos

en mejor movilidad, mayores oportunidades económicas o disminución de la contaminación ambiental.

Las políticas de Ordenamiento Territorial que las distintas entidades administrativas a cargo del orden nacional, departamental o municipal establecen se encuentran normadas en la Ley 388 de Julio de 1997, la cual define en el artículo 5° el ordenamiento del territorio como *“un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función públicas que les compete, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo la jurisdicción propia de cada uno y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, cuyo objeto comprende la relación directa entre planificación económica y social con la dimensión territorial, buscando orientar el desarrollo de cada uno de los municipios”*.

Colombia, en las últimas décadas, ha orientado el ordenamiento territorial al servicio de las grandes metas sociales para que las políticas nacionales, al desplegarse en el espacio urbano, contribuyan a las construcciones de ciudades más competitivas, gubernamentales, solidarias, ambientalmente sostenibles y con mayores niveles de identidad colectiva (Ciudades y ciudadanía: La política urbana del salto social., 1995); este objetivo se traduce en un denominado pacto urbano como una concertación entre las múltiples variables que inciden en dicha planeación y promueven la consolidación de un territorio pensado.

La Idea de un desarrollo Urbano integral que parte de la interdisciplinariedad traducida en el espacio físico concreto alude a un urbanismo respetuoso de dimensiones culturales, sociales, religiosas, políticas, ambientales y económicas que deben ser las bases para generar dicho resultado, la ciudad, la construcción de este espacio es categorizada como una función pública irrenunciable (Ciudades y ciudadanía: La política urbana del salto social., 1995), como se expuso en su momento desde el viceministerio de Vivienda a la ciudad, reflejado como la unidad socio espacial básica de soporte, es decir, la base en la cual se fundamenta las acciones de los ciudadanos, es claro que el actuar de uno se ve reflejado en cierta forma en la ciudad misma; al desarrollo territorial como “la serie de instituciones relativas a la clasificación de usos del suelo la organización física del territorio de los municipios o distritos del país, encaminadas al mejoramiento de la calidad de vida

de los habitantes y a la satisfacción de las necesidades de la vida urbana”(Arbouin gómez, 2012)

La forma de consolidación de las grandes ciudades colombianas como Medellín y a la estructuración de áreas metropolitanas como la del Valle del Aburra han respondido en gran medida a fenómenos asociados como el desarrollo industrial; en la década del 50 y del 60, esta industrialización y la tendencia a la migración de la población rural, campesina colombiana hacia las urbes aceleró el crecimiento poblacional, este le permitió a las ciudades alcanzar un nivel de madurez aceptable en su desarrollo urbano; según el DANE, en sus Censos realizados entre 1938 y 1985 a mediados de siglo el 70% de la población colombiana pertenecía a zonas rurales y el 30% a zonas urbanas, caso opuesto se logra evidenciar a finales de siglo en donde en el año de 1993 el 26% de la población se localizaba en zonas rurales, es decir que en un tiempo aproximado de 60 años el comportamiento demográfico de las ciudades se invirtió, ¿acaso esto no se traduce directamente en el crecimiento de las grandes urbes y su estructuración y consolidación sobre el territorio?

El ordenamiento territorial nacional, municipal y distrital tienen el objetivo de complementar la planificación económica y social con la dimensión física; el territorio es el reflejo de múltiples variables, entre ellas, el comportamiento poblacional evidenciado anteriormente, las decisiones de los gobernantes, la economía del municipio, la seguridad, la cultura ciudadana, entre muchas otras que repercuten en forma de ocupación.; Según la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), en los últimos años la población del Área Metropolitana del Valle del Aburra ha demostrado tendencia al crecimiento motivado, entre otros, por factores sociales, económicos, culturales y políticos que han determinado la forma en la que los ciudadanos se han apropiado del territorio; en el año 1985, el Área Metropolitana contaba con una población total aproximada de 2.216.000 habitantes, sin embargo, para el año 2030 se cuenta con una proyección estimada de 4.389.686 habitantes, esto con un crecimiento de un 1% anual y con mayor dinámica en la zona urbana de los extremos de la región central que incluyen los municipios de Bello, Envigado e Itagüí que en el municipio de Medellín.

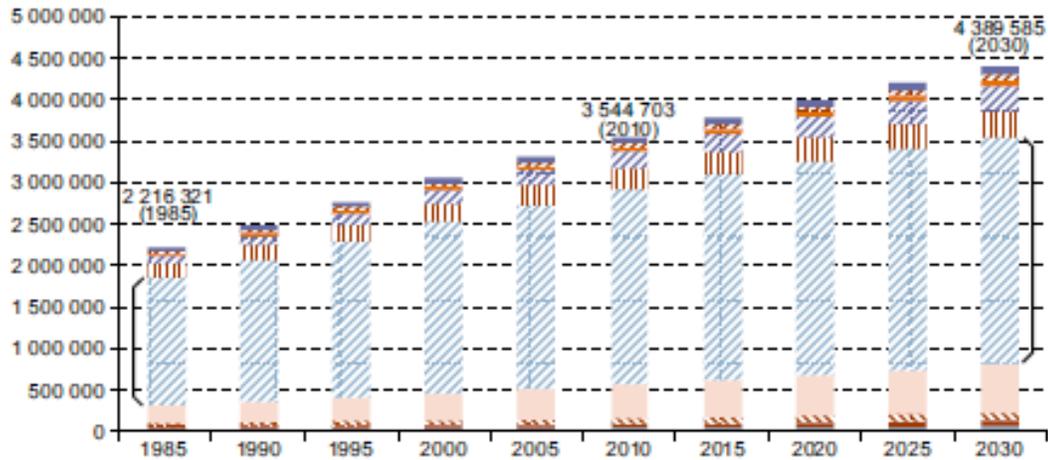


Figura 1: Área Metropolitana del Valle de Aburra proyecciones de población total 1985-2030

Fuente: CEPAL, Repositorio Digital, Tendencias y proyecciones de la población del área metropolitana del Valle de Aburrá en Colombia, 2010-2030

Este comportamiento ha desencadenado que los municipios ubicados en los extremos del área metropolitana demuestren a su vez un crecimiento exponencial en la consolidación de proyectos inmobiliarios, es el caso del municipio de Caldas quien, según cifras de la Secretaria de Planeación, han pasado de solicitar 91 licencias constructivas en 2016 a 159 en 2017 y 209 en 2018; el fenómeno poblacional ha causado que un municipio caracterizado históricamente por contar en su territorio con viviendas unifamiliares se consoliden como viviendas multifamiliares. Esta situación es un resultado de múltiples variables, la primera es el incremento poblacional en el Área Metropolitana del Valle del Aburra, lo segundo según lo expresa Adrián Piedrahita, socio de la firma de constructores Asociados del Sur, es motivado porque municipios como Caldas aun cuenta con áreas de desarrollo sobre su territorio , así mismo, Federico Estrada, gerente de la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia explica que este fenómeno también obedece a las mayores restricciones que el municipio de Medellín interpuso en la normatividad urbanística (Horba, 2016), tendiente a un modelo de ciudad que promueve la consolidación de su centro y disminuir la consolidación de suelos ubicados sobre el perímetro urbano.

Según lo expone el Ministerio de Desarrollo Económico, el crecimiento de los centros urbanos motivados por las variables anteriormente expuestas ocasionó la aparición de las

denominadas Áreas Metropolitanas, es el caso de la ciudad de Cali conurbada con municipios como Jamundí y Palmira o el de Medellín actualmente con los municipios de Bello Copacabana, Itagüí, Envigado, Sabaneta y la Estrella, en la década de los años 60, los municipios de la periferia metropolitana tuvieron un crecimiento poblacional superior al promedio urbano regional, 7,3% hasta 1965 y 3,9% desde este año hasta el 1995, en la ciudad central se presentó un decrecimiento poblacional que paso de 6.3% en 1950 a 2,8% en 1995 (Orrego Arenas, 2019)

Este panorama del comportamiento poblacional en las metrópolis ha determinado la forma en la cual la ciudadanía se ha ocupado de su territorio, en el modo y las formas que estas ciudades han tomado para su fortalecimiento, en la consolidación de nuevas unidades macro denominadas áreas metropolitana en la cual un territorio y municipio no pueden solo planear su territorio, este debe estar estrechamente atado a una planeación macro que permita integrar las variables propias y la de los municipios que componen el área, sin embargo, cada uno de los municipios que la conforman deben priorizar en el desarrollo de proyectos que propendan al desarrollo común de todos los municipios, sin permitir que sus deseos propios predominen sobre este desarrollo colectivo como área metropolitana, potencializar las facultades propias de cada municipio en común unión con los esfuerzos colectivos.

El crecimiento poblacional se tradujo también en un gran desarrollo del parque automotor cuya consecuencia se reflejó en el inicio de los conflictos de tráfico en las zonas urbanas especialmente centros de ciudades importantes como es el caso de Medellín, “Esta expansión del número de automotores afectó otros aspectos importantes de la vida ciudadana: presionó la ampliación de la frontera urbana, elevó los precios del suelo, aceleró la segregación socioeconómica y contribuyo al incremento en los costos de infraestructura” (Ciudades y ciudadanía: La política urbana del salto social., 1995). El crecimiento poblacional ligado a la necesidad de movilidad, dos variables que determinan el ordenamiento de un territorio.

En la década de los 90, las ciudades colombianas dado su importante crecimiento urbano denotaban precarias estrategias de control y manejo de las áreas de suelo tales como el incremento de asentamientos irregulares incluso sobre áreas calificadas como zonas de riesgo, incremento en los índices de contaminación ambiental, reducción en los suelos que

debían ser destinados para la consolidación de infraestructura de ciudad tales como vías, espacio público y equipamientos, se incrementa la sectorización y segregación social desencadenando así en una distribución poco equitativa de las denominadas cargas y beneficios que en teoría y principios de urbanismo deben ser distribuidas y planificadas.

Los intentos regulatorios y de planificación sobre usos del suelo vienen ocurriendo hace más de tres décadas (Ciudades y ciudadanía: La política urbana del salto social., 1995) , incluso, el proceso colombiano de planificación territorial parte de una etapa de experimentación de inicios del siglo XX a través de Planos de Ciudad Futura como el realizado para la ciudad de Medellín en 1908, pasando por la ley 88 del plano regulador sobre fomento del desarrollo urbano municipal, el de “Techo del MRL en 1960 con énfasis en la vivienda; Reforma Tributaria de 1960, que afectaba los terrenos ociosos principalmente; ley Orgánica de Desarrollo Municipal de 1961; Proyecto de Reforma Social Urbana de 1964; creación del Comité Operativo de Reforma Urbana y Vivienda en 1967, para atender problemas del desarrollo urbano; Proyecto de ley de Vivienda y Desarrollo Urbano de 1969, para complementar el Consejo Superior de Vivienda y Desarrollo Urbano y transformar el Ministerio de Fomento en Ministerio de Desarrollo Económico; proyectos de Reforma Urbana Integral de 1970 que pretendían introducir estímulos y coerción al desarrollo urbano; Estatuto Urbano de 1972, complementario del Plan de las Cuatro Estrategias; ley Orgánica del Desarrollo Urbano (ley 61/78); y la ley de Ordenamiento Urbano de 1978, que impulsaba, entre otras iniciativas, el Programa de Ciudades dentro de la Ciudad, la ley 9 de 1989 conocida como la ley de la reforma urbana, Todos estos esfuerzos por regular el suelo y el crecimiento urbanos culminaron con la aprobación a finales de los años ochenta de la ley de Reforma Urbana propuesta por el Senador Samper (ley 9 de 1989)” (Ciudades y ciudadanía: La política urbana del salto social., 1995), política pública que planteaba estrategias puntuales de control y planificación del territorio, incluso por la misma constitución del 1991, política urbana del salto social, llegando a la ley 388 de 1997 o ley de ordenamiento territorial y posteriores legislaciones hasta la fecha.

El contexto anterior se ha traducido en políticas actuales públicas que promueven un desarrollo a escala metropolitana caracterizado por impartir directrices traducidas en hechos metropolitanos de los cuales parten las propuestas de cada uno de los Planes de Ordenamiento Territorial de los municipios que componen el área Metropolitana del Valle

de Aburra, todo dirigido hacia un modelo metropolitano basado en lo indicado por la Ley 388 de 1997 y reflejado en el Plan Director Medellín, Valle del Aburra BIO 2030, “Un sueño que juntos podemos alcanzar”, que busca la Construcción de una región sostenible, competitiva, con equilibrio territorial y equidad social; el Área Metropolitana proyecta un modelo de ocupación territorial orientado a:

- 1) Una metrópoli compacta y policéntrica
- 2) Sistemas estructurantes metropolitanos para integrar el territorio
- 3) Río y ladera: escenarios para la sostenibilidad del Valle de Aburrá. (Área Metropolitana del Valle del Aburra & Alcaldía de Medellín, 2011)

Este modelo metropolitano responde a:

- Contener la conurbación.
- Prevenir el crecimiento hacia los Valles y la urbanización dispersa
- Consolidación del Sistema de Transporte para promover la conectividad.
- Fundamentar la estructura en el sistema ambiental y de espacio público.
- El río como eje estructurante metropolitano.
- Contener el crecimiento en las laderas

A su vez, a partir de este modelo Metropolitano, los municipios postulan la configuración de sus territorios obedeciendo a un modelo de ciudad proyectado a través de los Planes de Ordenamiento Territorial, en la década del 90, se exponía este modelo como el proyecto de imagen de ciudad que será la guía para la proyección de cada uno de las intervenciones que promueven la consolidación de la misma; el modelo o imagen de ciudad si bien obedece a la lectura que las entidades públicas a través de sus funcionarios realizan del territorio y de la interacción que la población tiene con este territorio, se coteja con este modelo con el propósito de plantear estrategias que permitan consolidarla. En el artículo 1° de la ley 388 de 1997, se expone claramente que uno de sus principales objetivos es establecer mecanismos que permiten a estos municipios a través de sus POT, PBOT Y EOT promover este ordenamiento y el “uso equitativo y racional del suelo”; para lograr estos objetivos se establecen instrumentos de gestión que permitan estructurar las estrategias que los municipios tienen con sus territorios.

Todo lo anterior concluye en que “el ordenamiento territorial es un proceso que involucra directamente a los grupos sociales, ya que es en el territorio donde tienen lugar sus actividades cotidianas, por tanto, ha estado presente en el devenir histórico de las sociedades. En la actualidad, este tema cobra especial relevancia para Colombia, dado su papel como instrumento del Estado para, por una parte, ejercer control sobre el territorio y, por otra, orientar un determinado modelo de desarrollo.” (Hernández Peña, 2010), es a partir de esto como se desarrolla entonces el instrumento de intervención denominado Macroproyecto Urbano, el cual promueve este concepto de Ordenamiento Territorial pero ligado a múltiples variables cuyo fin, entre otros, se basa en el comportamiento social y en la búsqueda por mejorar la condición de la ciudad y por ende de sus habitantes.; el urbanismo como “La organización del espacio para la vida del hombre en las ciudades” (Rother, 1990)

1.3.2 Macroproyectos Urbanos y su desarrollo

El presidente Colombiano Ernesto Samper Pizzano presenta en su gobierno una política de desarrollo territorial para el año 1995 denominada “Ciudades y Ciudadanía, la política urbana del salto social”, es allí, donde se plantean los distintos programas propuestos a cada uno de los municipios y distritos colombianos que promovían la planificación y gestión racional del territorio. Esta política “buscó darle un giro de ciento ochenta grados al tema del desarrollo territorial. La visión de los municipios, en términos de dicha política, ya no debería seguir siendo la de permitir el crecimiento físico a través de la generación puntual de ofertas de vivienda de bajo costo alejada de los centros urbanos y la de autorizar actuaciones urbanísticas aisladas en pequeños lotes o predios resultantes de la división predial incontrolada sino, más bien, la de la promoción del desarrollo urbano integral donde, por ejemplo, la solución al déficit cuantitativo y cualitativo de la vivienda fuera tan solo uno de sus capítulos o de sus componentes”(Arbouin Gómez, 2012)

Lo anterior expone la necesidad de planear el territorio a través de estrategias urbanas integrales, dejando a un lado el proceso que se consolidaba hasta el momento de un desarrollo individualizado, no global, del territorio, esto se traduciría en la consolidación de nuevos instrumentos de planificación urbana entre los cuales surgen los macroproyectos urbanos.

La política urbana del salto social como detonante para la consolidación de operaciones urbanas de gran escala se consolidaba a partir de tres objetivos principales:

- 1) “Nueva forma de pensar la ciudad colombiana”, esto a partir de clarificar el papel, influencia y nivel de participación que las entidades territoriales tendrían con los programas municipales y departamentales en materia de ordenamiento del territorio.
- 2) Reconocer la ciudad no solo desde la forma, sino como “Un hecho socio político”
- 3) Intervenir en el territorio bajo una mirada integral, entender la ciudad en sí misma y su relación con la región en la cual se localiza. (Documento Conpes 3819: Política nacional para consolidar el sistema de ciudades en Colombia, 2014)

Para el objetivo número uno, se parte de un postulado en el cual la actual coordinación interinstitucional es débil para enfrentar las nuevas dinámicas urbanas, el CONPES de la república de Colombia en su política nacional para consolidar el sistema de ciudades del 2014 expresa que la falta de relación entre el gobierno nacional y los gobiernos locales se ven concretamente en “la carencia de planeación y visión supramunicipal de largo plazo, desarticulación en los procesos de ordenamiento territorial, desarticulación de la planeación económica, social (Planes de Desarrollo) y ambiental (Plan de Gestión Ambiental y Regional - PGAR) con la planeación física (POT); heterogéneos niveles de actualización catastral a escala supramunicipal (aglomeraciones urbanas o áreas metropolitanas), sistemas de transporte públicos desarticulados” (Documento Conpes 3819: Política nacional para consolidar el sistema de ciudades en Colombia, 2014) entre muchos otros; por otro lado, se identifica que para cumplir el objetivo número tres se reconocen a las áreas metropolitanas como la experiencia más importante de asociatividad y gestión supramunicipal.

A partir de esta ideología de una visión integral de ciudad, de una Política Urbana del Salto Social planteada por el gobierno a través del ministerio de desarrollo Económico viceministerio de vivienda y desarrollo urbano y agua potable encabezado por el viceministro de Vivienda de su momento Fabio Giraldo en compañía de Hernando González, director de Desarrollo Urbano, se plantean la consolidación de un urbanismo interdisciplinar conocedor de las múltiples variables y ámbitos relacionados en un planteamiento urbano responsable de la ciudad y del ciudadano que la habita, se cuestionan algunos vacíos que las políticas públicas del urbanismo local venían

evidenciando teniendo en cuenta el crecimiento exponencial que las urbes evidenciaron a mediados y finales de siglo que desencadenaron en fenómenos urbanos no planificados.

Los programas y proyectos de la política pública urbana descritas en lo planteado por el ministerio se consolidan bajo los siguientes frentes:

- ✓ Las acciones integrales para la coordinación de la política, a través de la realización de acuerdos urbanos y macroproyectos y la estructuración de un sistema de información urbano
- ✓ La asistencia técnica a la planificación y gestión urbana.
- ✓ Las acciones sectoriales en el marco de la Política.

La política urbana del salto social de 1995, buscando la consolidación de este urbanismo social, constituye los Macroproyectos urbanos como estrategia a gran escala para planificar un territorio, sin embargo, la consolidación del concepto surge como una respuesta a un planteamiento de un urbanismo que cubre y surge en gran medida a partir de la población y no de la ciudad, de la idea de ciudad como respuesta al comportamiento poblacional. Los macroproyectos en complemento con la consolidación de un sistema de información urbano promoverían la articulación de los proyectos y estrategias sectoriales nacionales que tuviesen gran impacto en las ciudades para permitir una mayor eficiencia y eficacia en la planificación de los recursos concertados entre la nación y los gobiernos de las ciudades (Ciudades y ciudadanía: La política urbana del salto social., 1995), es decir, nace bajo un pacto urbano entre nación-ciudad que buscan alcanzar a través del desarrollo urbano las metas sociales como nación, es allí donde el urbanismo social cobra sentido, la planificación urbana desde el ser sin limitarse explícitamente al objeto, a la ciudad.

En consecuencia, los macroproyectos urbanos se plantean como proyectos de gran escala cuyo fin permite intervenir y afectar la estructura misma de la ciudad desencadenando en nuevos comportamientos poblacionales, nuevas dinámicas en las ciudades, esta estrategia requiere de una importante gestión y articulación de frentes y actores, todos con un objetivo común, el de una intervención urbana de fondo y no solo de forma; el instrumento se formula buscando aportar contundentemente sobre ese modelo de ciudad

concebido desde los distintos Planes de Ordenamiento y Acuerdos Metropolitanos a los que haya lugar, cuyo resultados se evidenciarían, entre otros, en una mayor cantidad y mejor calidad del espacio público, una mejor organización y aprovechamiento del territorio y un reparto equitativo de cargas y beneficios.

Los macroproyectos urbanos en esencia plantean dos objetivos, en primera instancia promover nuevas formas de gestión asociada en la cual varios propietarios de distintos predios actúen en pro de la consolidación de un proyecto de mayor escala planteado desde los distintos Planes de Ordenamiento Territorial, el segundo es la reestructuración de grandes áreas de territorio que en consecuencia de la no planificación desencadenaron en un desarrollo aleatorio e inequitativo promoviendo el desequilibrio y mala distribución de los servicios de ciudad, a su vez, los macroproyectos según lo planteó en su momento el ministerio de desarrollo económico a mediados de la década de los 90 presenta también las siguientes características:

- **“Gran impacto:** *por la magnitud y características cualitativas de las intervenciones urbanas y su potencial para alterar o dirigir los aspectos estructurales del desarrollo de la ciudad.*
- **integralidad:** *referida a su intersectorialidad y su interdimensionalidad, las cuales giran alrededor de la intervención sobre el manejo del suelo y de los instrumentos propios de la ley de Reforma Urbana. Así mismo, los macroproyectos se caracterizan por utilizar integralmente las posibilidades que brindan todos los instrumentos y programas que conforman la Política.*
- **Concertación:** *son proyectos realizados con la activa participación de los principales actores urbanos: propietarios del suelo, empresarios, comunidades, organizaciones gubernamentales y ciudadanía en general.*
- **Interinstitucionalidad:** *en su ejecución participan los diferentes niveles de la administración pública (nacional, departamental y municipal). La coordinación de las acciones del gobierno nacional se realizará a través del Ministerio de Desarrollo Económico, el Ministerio del Medio Ambiente o la entidad nacional con mayor nivel*

de actuación en el respectivo macroproyecto. El municipio lidera política e institucionalmente el proyecto y lo ejecuta.

- **Alcance intra e interurbano:** aunque se focalizan en un sector particular de la ciudad (zonas subnormales, centros históricos, zonas industriales, etc.), la afectan en su totalidad y podrán tener impacto sobre otros centros de su área de influencia.
- **Compromiso local:** los municipios deberán comprometerse en la reestructuración y el fortalecimiento de las Oficinas Municipales de Planeación, en la creación de instancias específicas para gerenciar el proyecto y en la asignación de las contrapartidas indispensables para su ejecución.” (Ciudades y ciudadanía: La política urbana del salto social., 1995)

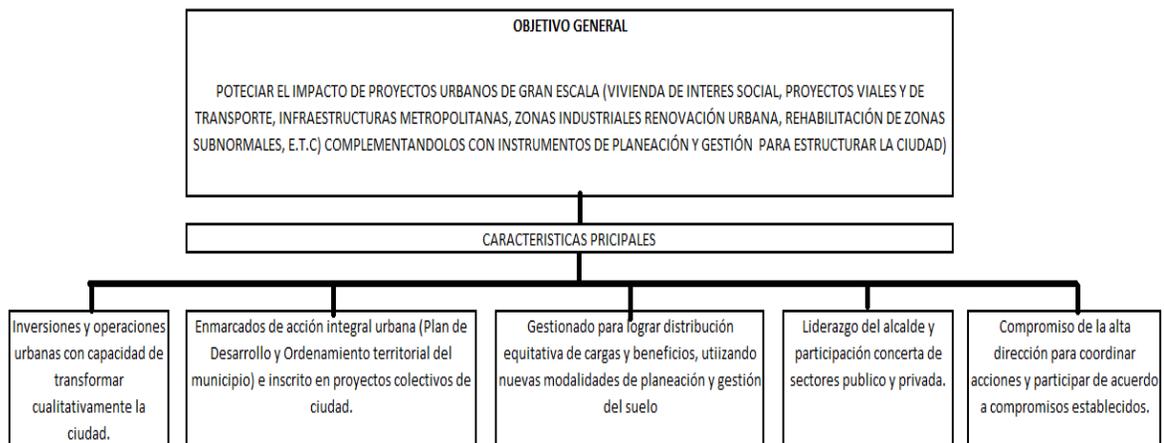


Figura 2: Características de los Macroproyectos Urbanos

Fuente: 4 viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable. Población y tasas de crecimiento de las áreas metropolitanas periodo 1951-1995

Los nuevos modelos de planificación urbana planteados por el ministerio se materializaron a través de acompañamiento técnico continuo de su parte que buscaban que las ciudades

interesadas en su planteamiento promovieran la restructuración de zonas deterioradas o zonas cercanas a equipamientos de carácter de gran escala tales como puertos, centros de ciudad, centros históricos, o incluso zonas propensas a consolidar proyectos de Vivienda de Interés Social, es así como en varias ciudades según expone el ministerio, a comienzos de la década de los 90 se comenzaron a estructurar macroproyectos urbanos en ciudades como Apartado, Cartagena, Valledupar, Leticia, Bogotá y Pasto, sin embargo, se consolidaron con mayor fuerza en los cascos urbanos de Barranquilla y Apartado:

1) Barranquilla: El proyecto de Renovación Urbana del Distrito Central de Barranquilla, conocido como Barranquillita.

2) Apartado: Aledaño a la zona central urbana de Apartadó se localiza el sector de La Chinita, ocupado ilegalmente y que ha sido adquirido por el municipio. En coordinación con el gobierno departamental y nacional se emprendería un programa de legalización de la tenencia y de mejoramiento de las condiciones del entorno de la vivienda de más de 6.000 familias, que equivaldría al reordenamiento territorial de alrededor de la tercera parte del área urbana desarrollada del municipio.

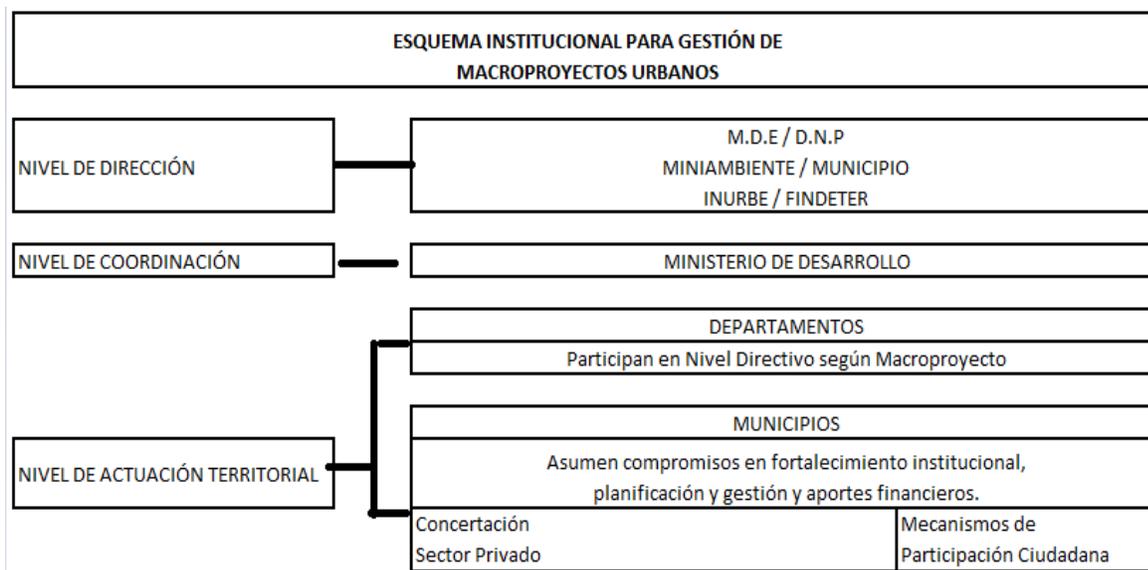


Figura 3: Esquema Institucional, ministerio de Desarrollo en la década de los 90, gestión y control del nuevo instrumento de planificación denominado Macroproyecto Urbano.

Fuente: 4 viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable. Población y tasas de crecimiento de las áreas metropolitanas periodo 1951-1995.

Los Macroproyectos Urbanos surgen como instrumentos para permitir a las ciudades el fortalecimiento de los sistemas de planificación que se evidenciaban hasta su momento, en él convergen e interactúan los denominados atributos urbanos que no son más que cada uno de los componentes de la ciudad, los cuales a causa de la poca efectividad en la planeación del territorio estaban marcando un continuo detrimento, el suelo urbano, los servicios públicos, la vivienda, los equipamientos, el transporte urbano y el espacio público son algunos de ellos, su planificación es clave para un correcto ordenamiento del territorio, es allí donde los macroproyectos urbanos buscan su articulación bajo ciertos instrumentos de gestión que permitan mejorar la calidad de vida de los habitantes y en si las condiciones de la ciudad.

En concordancia con lo planteado desde el ministerio de desarrollo, el modelo metropolitano del Valle del Aburra proyectó la consolidación de Macroproyectos Urbanos aún vigentes actualmente, la ley 388 de 1997 da apertura para que estos sean establecidos en cada uno de los municipios que así lo consideren, los macroproyectos urbanos son una estratégica de planificación definida en el artículo 144 de la presente ley como el conjunto de acciones técnicamente evaluadas y 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 bajo esta legislación, los macroproyectos urbanos deberán involucrar las siguientes tres características comunes:

- 1) Contemplar el desarrollo de acciones que permitan la solución integral y coordinada del problema considerado.
- 2) Vincular al proyecto las diversas instancias públicas y privadas directamente concernidas.
- 3) Establecer los procedimientos mediante los cuales el municipio participara en la captación de las plusvalías urbanas resultantes de las acciones urbanísticas contempladas, y una equitativa distribución de cargas y beneficios entre todos los agentes involucrados en la operación.

El Plan Director Metropolitano Medellín, Valle del Aburra BIO 2030, parte del análisis de distintas variables para una propuesta metropolitana que consolide sus macroproyectos urbanos basados en:

- a) El análisis demográfico y dinámicas poblacionales
- b) El desarrollo económico y competitividad
- c) La gobernanza y desarrollo institucional
- d) Las dinámicas territoriales
- e) La actual fragmentación y desarticulación en los ecosistemas naturales y espacios públicos verdes urbanos
- f) El actual diseño de la ciudad en función del automóvil
- g) La constante disminución en la calidad del aire.

El anterior diagnóstico permite establecer un modelo metropolitano que busca:

- “Fortalecer el rol económico y la competitividad del área metropolitana del Valle de Aburrá en el contexto nacional e internacional.
- Integrarse con la región y contribuir a su desarrollo.
- Disminuir la huella ecológica hacia las subregiones vecinas, concertando acciones y aprovechando mejor los recursos propios del Valle de Aburrá.
- Disminuir los desequilibrios territoriales, la inequidad y cerrar la brecha de la segregación espacial (socioeconómica y funcional).
- Proteger y mejorar la calidad del medio ambiente metropolitano.
- Construir un nuevo regionalismo basada en la cooperación y la confianza entre municipios, sociedad e instituciones.”

El Acuerdo Metropolitano 15 del 2006 por medio del cual se adoptan las normas obligatoriamente generales en materia de planeación y gestión del suelo y se dictan otras disposiciones ordena en su artículo 35 del sistema metropolitano de centralidad al desarrollo de las centralidades metropolitanas Norte y Sur en los términos que establece el artículo 114 de la ley 388 de 1997, a su vez, el Acuerdo 18 de 2010 y la resolución 2276 de 2011 enuncia y establecen la puesta en marcha por parte del AMVA sobre la actuación urbana integral del MACROPROYECTO CENTRALIDAD SUR sobre los municipios de Itagüí envigado, la estrella y sabaneta, sin embargo, la centralidad Norte carece de un acuerdo metropolitano de esta categoría que permita reglamentar sus diseños y ejecuciones, esto obedeciendo a que si bien la centralidad Norte solo se encuentra establecido en territorio del municipio de Bello, tendrá equipamientos y espacio público que incidirán directa e indirectamente sobre toda el área metropolitana.

1.3.3 Desarrollo y diagnóstico urbano del municipio de Bello.

El acuerdo 012 del año 2000 se constituyó para el municipio de Bello como el primer Plan de Ordenamiento Territorial adoptado, año en el cual el municipio contaba con 340,000 habitantes aproximadamente, en este modelo, el municipio se proyectaba como:

“Un espacio urbano construido sobre un soporte natural altamente valorado, donde se concentren las actividades urbanas y predomine una estructura centralizada, en proceso de dispersión a partir de la creación y fortalecimiento de las convergencias alternas. Se despliega sobre una amplia base residencial que conforma un entramado continuo. Esto se complementa con una red general de servicios y unas unidades estratégicas cuya función es garantizar un desarrollo dinámico de las actividades urbanas, distribuyendo equitativamente sus beneficios y equilibrando las partes del municipio.”

Para el año en el cual se adoptó el primer POT, el municipio contaba con una sola centralidad ubicada sobre el parque principal, sitio en el que se situaban los lugares de interés y la concentración de las actividades comerciales, el diagnóstico realizado para el POT DEL 2000 se centró en el establecimiento de los usos del suelo que se tenían desde las denominaciones del estatuto de planeación implementadas en el acuerdo 011 y 038 de 1991, mismo año en el cual se consolidó la oficina de Planeación del municipio, en la década de los 90 Bello desarrolló principalmente proyectos de vivienda de interés social en estratos medios y bajos, y el POT del 2000 no fue específico en temas de movilidad, actividades sobre asentamientos informales, ni se delimitaron zonas residenciales específicas limitándose solo a definir las tipologías de vivienda unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar, todos estos hechos sumados a la poca intervención y revisión del municipio ocasionaron a que el desarrollo de la vivienda en la década de los 90 e inicios de siglo no fuese debidamente planificada.

Sin duda alguna, en el modelo de ciudad establecido en el primer POT del municipio de Bello concebía una ciudad desarrollada en torno a una única centralidad bajo la cual se consolidó un uso predominante residencial.



Figura 4: Centralidad del municipio de Bello, POT año 2000.
Fuente: Google Earth Pro, 2001

El POT del año 2000, no modificó las normas constructivas ni básicas del estatuto de planeación del 1991, sin embargo, incorporó nuevos conceptos que, aunque incluso actualmente no han sido normados de forma específica, proyectan una intervención de la ciudad mejor planificada y segregando un poco el desarrollo predio a predio históricamente adoptado en el municipio, es el caso de la implementación del concepto de Unidad Estrategia de Planeación también implementado por el POT del 2009 en su artículo 329 definidas como:

“...las áreas del territorio urbano municipal donde interactúan, usos residenciales, de comercio, servicio, industriales, así como aquellas porciones del territorio con condiciones ambientales, naturales, paisajísticas, patrimoniales o culturales que por sus excelentes características de ubicación, de relaciones metropolitanas, funcionalidad ambiental, representación territorial y de la conformación de plataformas competitivas para el desarrollo futuro del municipio, se deben potenciar y redesarrollar por medio de una serie de acciones programadas articuladamente entre las instancias del municipio denominadas Actuaciones Integrales (ya fueren urbanas o rurales) que se desarrollan mediante macroproyectos urbanos y/o planes especiales rurales.”

Dado lo anterior, previo a la adopción del POT del 2000 se licenciaron gran cantidad de proyectos que buscaban no ser objeto de revisión con la entrada de la vigencia del nuevo POT, para resaltar, se localiza el Macroproyecto Terranova en el cual habitan alrededor de 28.000 personas y construido en el área de influencia de la actual denominada Centralidad Norte Metropolitana donde se ubican Laureles de Terranova, Nogales de Terranova, Guayacanes de Terranova, Rosales de Terranova, San Francisco I, San Francisco II, San Francisco III, Santa Isabel I, Santa Isabel II, Portal del Norte, Camino de Los Vientos, Senderos de San Jacinto, Mirador de San Basilio y Carmel.

Sumado a la construcción del Macroproyecto Terranova a partir del año 2000, se inicia la puesta en marcha del nuevo Centro Comercial de gran escala del municipio en el año 2006 que sumado a la cercanía y conexión directa con la estación Niquia del sistema Metro consolidó el sector como una nueva centralidad municipal:

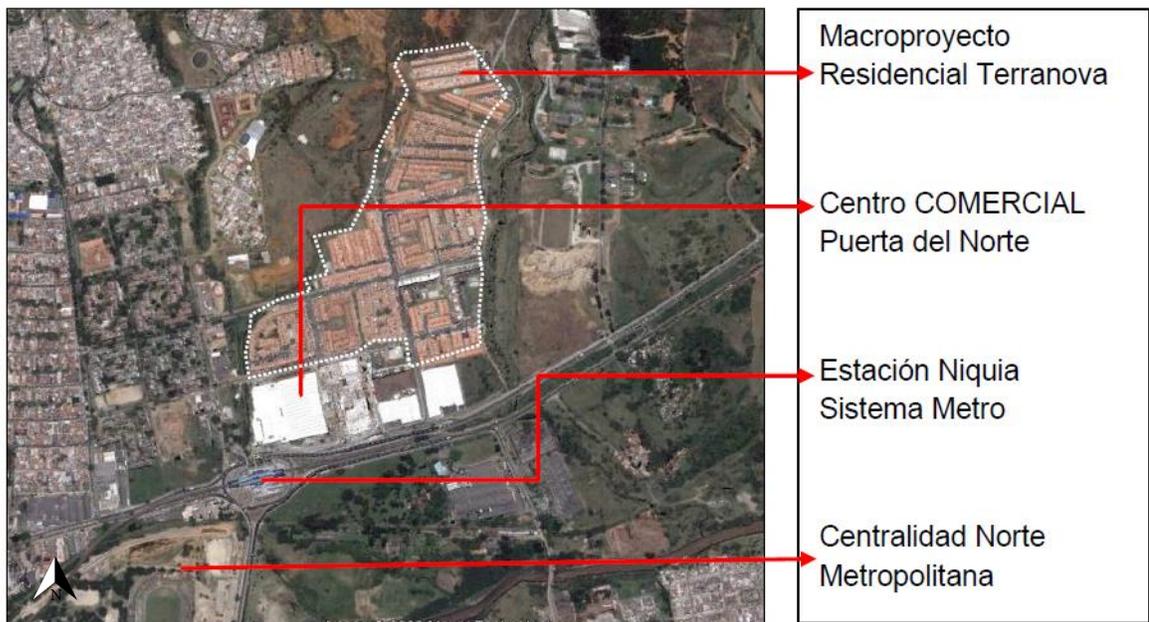


Figura 5: Segunda centralidad del municipio de Bello. Estación Niquia del sistema Metro.
Fuente: Google Earth Pro, 2012

Para este momento, El municipio continuaba con un modelo de Plan de Ordenamiento Territorial basado en una única centralidad localizada en el parque principal, por lo que la

consolidación de una segunda centralidad a mediados de la década del 2000 desvirtuaba dicho modelo.

Para finales de la primer década del siglo XXI, el municipio una vez revisado el POT establecido en el año 2000 en su diagnóstico y revisión de largo plazo para posterior ajustes y expedición del POT del año 2009 estableció un nuevo modelo territorial orientado hacia una ciudad Policéntrica a distintas escalas de incidencia, esto, basado principalmente por lo nuevos desarrollos de vivienda que se venían consolidando a finales de la década donde suelos de expansión como el del hospital mental hacia el costado occidental del municipio orientaban a que se debería tender a la diversificación de usos, para este momento, Bello según proyección Censo DANE 2005 al 2020 contaría con 404.895 habitantes, por lo cual, esta revisión se caracterizó por ajustar la densificación y permitir la construcción en altura, difiriendo de lo que históricamente representaba al municipio en viviendas con alturas máximas de 5 niveles; aunque “no se ajustaron normas básicas que facilitarían la implementación de las estrategias y los objetivos de las políticas para equilibrar el territorio, como debió haberse hecho al incrementar la densidad y altura de las edificaciones permitidas en el territorio urbano.”(Plan de Desarrollo Municipio de Bello 2020-2023, Por el Bello que Queremos., 2020), este episodio permitió que se comenzarán a consolidar viviendas en altura especialmente en los sectores de Niquia y Barrio Obrero, ambos localizados en el área de influencia de la centralidad Norte Metropolitana.

El POT vigente aprobado en el año 2009 formula en su artículo 3ro un modelo de ocupación territorial orientado estratégicamente hacia el fortalecimiento de la centralidad metropolitana:

- Consolidar las Centralidades metropolitana como áreas de provisión de actividades comerciales, dotacionales y de servicios que conformen una ciudad policéntrica
- Una llanura aluvial del río Aburrá consolidada como área integradora de los dos flancos del valle de Aburrá y de los municipios vecinos, vinculante de la dinámica urbana
- Un sistema de transporte en proceso de modernización que vincule el sistema metro con otros sistemas de transporte de mediana capacidad y con las rutas urbanas y rurales existentes y proyectadas.

Así mismo, en el artículo 43, se define el sistema de centralidades como:

“...el conjunto de centros de diferente jerarquía, a veces con diferente vocación, generados alrededor de espacios públicos de convocatoria o en función de la atención de una serie de equipamientos colectivos, de áreas patrimoniales o usos del suelo, que, por su buena localización respecto a los sistemas generales municipales, sirven a grandes sectores, metropolitanos, municipales, sectoriales, barriales y rurales”

Desde el artículo 44 se precisa la centralidad Norte Metropolitana en una categoría de centralidad primaria donde:

“... busca localizar e incorporar equipamientos de educación, cultura, espacio público y recreación de escala supramunicipal. Articular el sistema vial y de movilidad de la zona central del valle con la zona norte. Así como actividades de soporte a la vivienda de interés social existente y que a su vez incentiven la construcción de viviendas de estrato más alto, equilibrando la oferta. Complementar la oferta comercial y de servicios que actualmente presentan para reconocer procesos ya iniciados y desencadenar nuevos, que contribuyan a que el municipio logre alcanzar una oportunidad de desarrollo más equitativo en el contexto metropolitano”

Bajo este modelo territorial, estrategias y políticas planteadas desde el POT, el municipio, la centralidad Norte Metropolitana y su entorno deberán estar enmarcados bajo las siguientes premisas:

- Fortalecimiento de la centralidad metropolitana.
- Promoción en las centralidades de áreas de provisión de actividades comerciales, dotacionales y de servicios.
- Espacios facilitadores de la interacción social para contrarrestar la segregación espacial y social.
- Incorporar equipamientos de escala metropolitana y municipal.

- Consolidar actividades de soporte a la vivienda de Interés Social Existente.
- Incentivar la construcción de viviendas de estrato más alto.
- Complementar la oferta comercial y de servicios y desencadenar nueva oferta.
- Favorecerán los usos comerciales y de servicios, sedes comunitarias y de gobierno en los polígonos que la definen. Para promover en la centralidad la suficiente vitalidad, diversidad de ofertas y dinámica urbana.

El POT vigente del 2009 segmentó y estableció algunas premisas que en definición deberían ser desarrolladas a futuro por el gobierno municipal, sin embargo, actualmente muchas de estas continúan pendientes y no fueron definidas tampoco con el Decreto 193 del 2011 de la reglamentación específica del POT, aspectos como las Unidades Estratégicas de Planeación Urbanas aun no cuentan con normatividad específica.

Por otro lado, la gobernación y el Área Metropolitana del Valle del Aburra miden los Índices de calidad de Vida de la población, basado en la percepción de los habitantes cualifican ciertas variables (Vivienda, Educación, Salud, etc...) cuya sumatoria entre más cercana a 100 representa mejor calidad de vida; en la medición realizada en el 2017, de los 10 municipios del Área Metropolitana Bello ocupó el lugar número 9, solo por encima del municipio de Barbosa y casi 17 puntos por debajo de Envigado, cualificado como el de mayor índice:

Municipios	Total, Índice de Calidad de Vida	Urbano	Rural
<i>Departamento de Antioquia</i>	43,58	46,24	34,16
<i>Envigado</i>	58,59	59,06	44,66
<i>Sabaneta</i>	53,02	54,41	42,33
<i>Medellin</i>	48,73	48,85	42,24
<i>La Estrella</i>	46,23	50,30	4,39
<i>Itagui</i>	44,95	45,88	35,79
<i>Copacabana</i>	44,03	44,96	41,06
<i>Caldas</i>	42,10	43,05	37,73
<i>Girardota</i>	41,46	43,11	39,55

<i>Bello</i>	41,42	41,97	32,27
<i>Barbosa</i>	39,07	40,67	37,83
<i>Valle del Aburra</i>	47,89	48,41	39,17

Tabla 1: Índices de calidad de Vida, 2017, AMVA
Fuente: Área Metropolitana del Valle de Aburra.

Así mismo, se identifica que los municipios del Norte del Valle del Aburra se posicionan como los de menor índice por encima de los municipios localizados al Sur del Área.

El nuevo Gobierno desde su Plan de Desarrollo 2020-2023, responsable de realizar el diagnóstico y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial y efectuar la revisión correspondiente al largo plazo, establece desde sus políticas el apoyo a lo precisado en el artículo 05 del actual POT del 2009 frente a las políticas y estrategias establecidas para el incremento en la calidad urbana de la ciudad, lo cual desencadenaría en un mejor desarrollo de los atributos urbanos y por ende en un mayor y mejor desarrollo de los productos inmobiliarios:

“Como se ve, es clave desarrollar las tareas aún pendientes de los anteriores POT sobre el diseño de las Unidades Estratégicas de Planeación -Artículo 329 POT-, concretamente la de la Zona Centro -Artículo 330 POT dedicando un capítulo a la recuperación e incremento del espacio público y la creación de mayor equipamiento comunitario, que permita dar claridad acerca de las actuaciones que deben realizarse. En el proceso de revisión del POT que se espera iniciar prontamente, se deben mantener estas acciones como prioritarias para avanzar hacia una mejor ciudad.” (Plan de Desarrollo Municipio de Bello 2020-2023, Por el Bello que Queremos., 2020)

Otra de las variables significativas que inciden directamente sobre la calidad de vida de los habitantes y por ende sobre el comportamiento inmobiliario es el m² de espacio público, entre el año 2000 y 2009 fechas en las cuales se adoptaron los ajustes al POT, el municipio no presentó avances significativos ni gran desarrollo en los proyectos y metas establecidas (Diagnóstico de la situación urbana y rural del municipio de Bello. Revisión y ajuste del POT., 2009). Por las mayores densidades e índices que el POT del 2009 permitió en comparación a lo establecido en el POT del 2000, en el municipio de Bello se incrementó

considerablemente el desarrollo de proyectos inmobiliarios en altura repercutiendo en la baja de los índices en m² de espacio público efectivo y equipamientos por habitante, posicionándolos en los más bajos entre los municipios del área metropolitana, esto, sumado a que en los últimos años el municipio no ha desarrollado nuevos proyectos que permitan el incremento de este índice, por el contrario, los esfuerzos gubernamentales han estado enfocados en el mantenimiento o adecuaciones de los ya existentes:

Municipios	Población en zona urbana	Cuota aporte al índice según escala territorial del espacio público verde m²/habitante		Índice EPV Percapita (m²/hab)
		Metropolitana	Propia	
<i>Medellín</i>	1.904.283	2.39	4.12	6.52
<i>Bello</i>	389.685**	2.39	1.62	4.02
<i>Itagüí</i>	230.663	2.39	1.47	3.86
<i>Barbosa</i>	16.441	2.39	2.31	4.70
<i>Caldas</i>	64.076	2.39	1.58	3.97
<i>Copacabana</i>	43.380	2.39	0.94	3.33
<i>Girardota</i>	23.242	2.39	4.49	6.88
<i>La Estrella</i>	48.088	2.39	2.98	5.38
<i>Sabaneta</i>	33.253	2.39	9.67	12.06
<i>Región Metrop</i>	2.846.152			5.91

** “Esta cifra fue utilizada por el AMVA en los anexos del PEMOT; sin embargo, es importante considerar que la población urbana del municipio, acorde con el Censo 2018 y su proyección a 2020 según el DANE es de 536.427 habitantes.” Por lo cual los índices calculados de m²/hab serían inferiores a los señalados.

Tabla 2: Espacio público verde m²/habitante en el área Metropolitana del Valle de Aburrá.

Fuente: PEMOT, Área Metropolitana, 2019

El estándar internacional establecido por la UNESCO se estipula en 15 m² de espacio público verde por habitante, índice adoptado por Colombia en el CONPES 3718 de 2012, lo diagnosticado según el PEMOT del Área Metropolitana del Valle del Aburra confirma unos índices actuales de los municipios que la conforman y algunos incluso establecen unos objetivos claros a alcanzar dentro de su desarrollo:

INDICADORES PROYECTADOS EN LOS PBOT -POT MUNICIPALES (m ²)				
Municipio	Indicador Actual (m ² /hab)	Corto Plazo	Mediano Plazo	Largo Plazo
<i>Barbosa</i>	2,73	No define	2.73	6.5
<i>Girardota</i>	0,71	No define	No define	15
<i>Copacabana</i>	No define	No define	No define	5
<i>Bello</i>	1,62	No define	No define	No define
<i>Medellin</i>	3,64	No define	No define	7
<i>Envigado</i>	No define	No define	No define	2,49
<i>Itagui</i>	1,53	No define	No define	No define
<i>Sabaneta</i>	1,61	4,51	No define	5
<i>La Estrella</i>	1,92	2,5	5	10
<i>Caldas</i>	3,83	No define	No define	4

Tabla 3: Indicadores proyectados de m²/hab en los POT-PBOT de los municipios que componen el área metropolitana.
Fuente: PEMOT, Área Metropolitana, 2019

Según la base cartográfica digital elaborada para el Plan Maestro de Espacios Públicos Verdes Urbanos e inventario del sistema metropolitano de espacios públicos verdes urbanos del año 2006, el municipio de Bello registraba las siguientes cifras distribuidas por comuna:

Comuna	Área	Cuota Aporte al Índice según Escala Territorial del espacio Público Verde (m ² /hab)			Calificación ponderada
		Metropolitana	De Ciudad	Propia	
París	43,039	3.25	0.44	0.58	4.27
La Madera	41,090	3.25	0.44	0.51	4.21
Santa Ana	14,430	3.25	0.44	2.84	6.53
Suárez	75,574	3.25	0.44	0.31	4.00
La Cumbre	39,123	3.25	0.44	0.77	4.46
Bellavista	40,106	3.25	0.44	1.50	5.19
Altos de Niquía	60,444	3.25	0.44	2.15	5.84
Niquía	38,850	3.25	0.44	1.20	4.89
Fontidueño	15,308	3.25	0.44	1.22	4.91
Acevedo	21,721	3.25	0.44	3.62	7.31

Tabla 4: Cuota aporte al índice de m²/hab de espacio Público Verde de las comunas del municipio de Bello.

Fuente: Diagnóstico de la situación urbana y rural del municipio de Bello. Revisión y ajuste del POT, Municipio de Bello, 2009

Por su parte, el Centro de Estudios Urbanos y Ambientales URBAM de la Universidad EAFIT en alianza con el Área Metropolitana del Valle de Aburra, en su contrato de Ciencia y Tecnología 420 de 2018 “Un modelo para analizar las capacidades de soporte de una ciudad-territorio con criterios de sostenibilidad”, afirma, entre otras cosas, que el Índice de espacio público efectivo para el Aburra Norte corresponde a 100,43 Hectáreas, con un promedio de 1,18 m² por habitante, siendo Bello el municipio del Aburra Norte con mayor crecimiento poblacional de los últimos años, lo cual consolidó que fuese el que mayor incremento en su stock de viviendas ha tenido, incrementándose en 93 veces su cantidad desde el año de 1928, muy por encima de Itagüí que ocupa el segundo lugar con un no depreciable incremento de 73, consolidando un mayor detrimento del índice establecido para este territorio.

Basado en esto y dado el bajo desempeño del municipio, el POT del 2009 planteaba la consolidación de varios proyectos estratégicos planteados en el artículo 107 del presente acuerdo, entre otros, se estipulaban la *Centralidad Norte de jerarquía metropolitana* y la construcción del Parque Tulio Ospina, proyecto que actualmente se encuentra en desarrollo iniciando por la construcción del Parque de Deportes a Motor, ambos como proyectos metropolitanos que según el POT permitirán incrementar el Índice de m² por habitante y mejorar la calidad de vida del sector de influencia.

El gobierno municipal electo, por otro lado, plantea desde el plan de Desarrollo 2020-2023 “Por el Bello que queremos” y partiendo de su responsabilidad de ajuste del POT en el periodo de largo plazo, varios pactos que serán pilar del gobierno. El pacto tres “Por la calidad institucional y por el ordenamiento territorial” se basa, entre otras, en un componente de Equipamientos institucionales, aprovechando la revisión para plantear, entre otras, un equilibrio territorial incluso desde lo dotacional que estará vinculado estratégicamente a la capacidad de espacio público que pueda generar la construcción de este sistema de equipamientos, de lograr su consolidación desde la visión de ciudad establecida, se esperaba en un futuro un incremento del índice de m² de espacio público por habitante significativo, así mismo, mejorar la calidad de vida y por ende mejorar la oferta inmobiliaria.

Frente a la movilidad, el Área Metropolitana del Valle del Aburra en el 2005 establece que el municipio de Bello presenta un porcentaje vial solo del 1.84% medido como el área vial sobre el área urbana del municipio, identificando para Bello un total de 142,38 km², pero un área urbana de 19,82 km². Se identifica además que el municipio ocupaba el noveno lugar de los 10 que componen el área metropolitana, sobrepasando solo el municipio de La Estrella con 1,64%.

Municipio	Porcentaje
<i>Barbosa</i>	4,96%
<i>Girardota</i>	2,76%
<i>Copacabana</i>	3,17%
<i>Bello</i>	1,84%
<i>Medellin</i>	19,94%
<i>Envigado</i>	4,76%
<i>Itagui</i>	3,17%
<i>Sabaneta</i>	8,46%
<i>La Estrella</i>	1,64%
<i>Caldas</i>	6,56%

Tabla 5: Porcentaje del área vial sobre el área urbana de los municipios del área metropolitana del Valle de Aburra.

Fuente: Diagnóstico de la situación urbana y rural del municipio de Bello. Revisión y ajuste del POT, Municipio de Bello, 2009

Aunque el Banco Mundial recomienda un 15%, solo Medellín supera el índice establecido, y el municipio de Bello se posiciona más de 13 puntos por debajo. (Diagnostico de la situación urbana y rural del municipio de Bello. Revisión y ajuste del POT., 2009)

El DANE, respecto al total de habitantes para el año 2005 establece para el municipio de Bello solo un 0,12m de vía por habitante y un área de 0,9 m² por habitante.

En los últimos años, Bello no ha realizado proyectos viales de fondo a pesar del gran desarrollo inmobiliario que se ha consolidado, esto repercute en una disminución sobre este índice al verse un incremento de habitantes significativo en consecuencia del aumento en los índices de construcción y ocupación y la aparición de la vivienda en altura posterior

a la adopción del POT para el año 2009, actualmente, se vienen desarrollando el Intercambio Vial La Seca en la conexión sobre la vía Regional al costado oriental del Río Medellín atravesando la Centralidad Norte Metropolitana, fase 3 del megaproyecto Avenida Regional Oriental Norte, lo cual permitirá mejorar la movilidad Integral no solo del municipio sino de toda el área metropolitana. Así mismo, su ubicación estratégica sobre la centralidad Norte apoyará el desarrollo de cada una de las Unidades de Actuación.

El POT además plantea desde su artículo 35 la consolidación de un Sistema de transporte masivo de mediana capacidad. SITM ya aprobado mediante documento CONPES 3452 de 2006 de la Dirección Nacional de Planeación, Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Transporte, un Metrotrén o tren urbano, un sistema de Transporte por Cable Aéreo o un sistema de transporte tipo tranvía o trolebús, todos en articulación con las estaciones del sistema metro localizadas a Borde de la Centralidad Norte Metropolitana (Bello Niquia y Madera), y sobre el eje estructurante natural del municipio, la quebrada la García, articulada también con la centralidad Norte.

Ninguno de estos proyectos se encuentra actualmente desarrollado por múltiples variables entre las cuales se encuentran la gran cantidad de asentamientos informales sobre la quebrada la García y la falta de voluntad administrativa por parte de las anteriores alcaldías, los desarrollos de proyectos de movilidad se caracterizan por ser detonantes en el desarrollo urbano, incrementar la calidad de vida de los habitantes, e incidir directamente sobre el desarrollo inmobiliario, es por esto, que el Metro de Medellín en su plan estratégico 2016-2020 en una perspectiva de ciudadanos y territorio, propende *“por una planeación territorial y de ciudad alrededor de nuestro Sistema de Transporte que involucre estrategias que potencialicen los efectos positivos y reviertan los efectos negativos de la ocupación del suelo... un proceso de redensificación que permita aprovechar de la mejor manera el escaso espacio urbano disponible Estas dos condiciones pueden superponerse a través de una estrategia de concentración del desarrollo inmobiliario en los sectores aledaños a las estaciones del sistema de transporte masivo...esta perspectiva confluyen nuestro Plan rector de Expansión y la posibilidad de que Metro participe activamente como operador urbano en el desarrollo de operaciones inmobiliarias alrededor de las estaciones”*. Si bien, en el municipio de Bello se presenta bajo desarrollo sobre las propuestas formales y específicas de los proyectos de movilidad vinculados al sistema METRO, sin duda alguna, al estar involucradas indirectamente a la centralidad Norte Metropolitana permitirán que

esta y su entorno se consoliden como áreas receptoras que sumadas a las ofertas de movilidad actual se consolidarán como polos de atracción inmobiliaria.

Desde el plan de Desarrollo en su política relacionada a la Revisión del Plan de Ordenamiento Territorial en su largo plazo, también se infieren posturas frente a ralentizar los procesos de licenciamiento de proyectos de uso residencial, haciendo fuerte énfasis hacia fortalecer y mitigar el crecimiento de asentamientos informales, buscando consolidar porciones de ciudad de forma integral “multisectorial e interdisciplinario” iniciando por los sectores de mayor déficit en calidades urbanas.

“La idea que se quiere desarrollar es incrementar de manera viable el índice de espacio público y los equipamientos, con los criterios de manejo contenidos en el Artículo 45 del POT y bajo el concepto técnico partiendo de las comunas con mayor déficit, en nuestro caso se iniciaría por las comunas 1, 11 y 4 que es donde se evidencia la mayor problemática.” (Plan de Desarrollo Municipio de Bello 2020-2023, Por el Bello que Queremos., 2020)

Por otro lado, desde el POT vigente, se establecen y delimitan áreas en las cuales se consolidarían equipamientos que permitirán incrementar los atributos urbanos del municipio y de sectores específicos, sin embargo, carecen de detalle en los mismo y aun a la fecha se encuentran sin normatividad específica, tiende a que el desarrollo de un nuevo equipamiento incrementa a su vez los índices de m² de espacio público y mejora el entorno mediano e inmediato de la infraestructura aportando a la calidad de vida de los habitantes y por ende el interés sobre el mercado inmobiliario; actualmente, el municipio presenta bajos índices de espacio público, pocos escenarios para el disfrute de los ciudadanos y bajo control y seguimiento de las obligaciones urbanísticas a los constructores lo cual desencadena en un desarrollo inmobiliario inadecuado en calidades urbana.

Respecto al sistema hidrográfico como eje importante del municipio y específicamente de la centralidad, las cuencas y microcuencas del municipio, al igual que en toda el área metropolitana, se consolidan como ejes estructurantes del territorio y por ende de la morfología urbana de la ciudad, así mismo, al tener la Centralidad Norte Metropolitana a

borde de la llanura del principal afluente hídrico del municipio (Río Medellín) los efectos que se tengan sobre estas cuencas inciden directamente en los sectores aledaños y por ende en la misma centralidad, el Documento Diagnóstico realizado por el municipio de Bello previo a la adopción del acuerdo 033 del 2009 donde se estudiaba el comportamiento del municipio posterior al POT adoptado en el año 2000 estableció un orden para la priorización del ordenamiento de dichas cuencas:

Microcuenca	Valoración por el AMVA	Orden en el AMVA desde estudio previo	Inscritas PLAN de acción AMVA periodo 2006-2007	Con estudio por el Mpio de Bello	Importes como corredores ribereños POMCA
La García	34,2	8	x	x	x
El Hato	33,6	10	x	x	
La Loca	27,8	18		x	x
La Madera			x	x	x
La Niquia				x	
La Señorita				x	
La Seca					x
Las Rodas					x
La Guasimal					x

Tabla 6: Priorización del ordenamiento de las cuencas hidrográficas del municipio de Bello.

Fuente: Diagnóstico de la situación urbana y rural del municipio de Bello. Revisión y ajuste del POT, Municipio de Bello, 2009

El municipio basado en los distintos diagnósticos realizadas por entidades como el Área Metropolitana del Valle de Aburra, especifican la importancia de intervenir los afluentes y su entorno buscando proteger a la población y a las coberturas boscosas y corredores bióticos que allí se desarrollan estableciendo dichos suelos como zonas de protección, sin embargo, observando su desarrollo en la historia actual, incluso soportándose desde el Plan de Desarrollo del municipio 2020-2023, se logra identificar que estas riveras debido al bajo control administrativo se consolidaron como asentamientos informales de grandes densidades, no solo en la parte alta o los bordes urbanos sino también en zonas cercanas a la centralidad Norte Metropolitana en zonas como el Barrio panamericano y las Granjas sobre la quebrada la García, o en el Barrio Puerto Bello sobre la Quebrada el Hato.

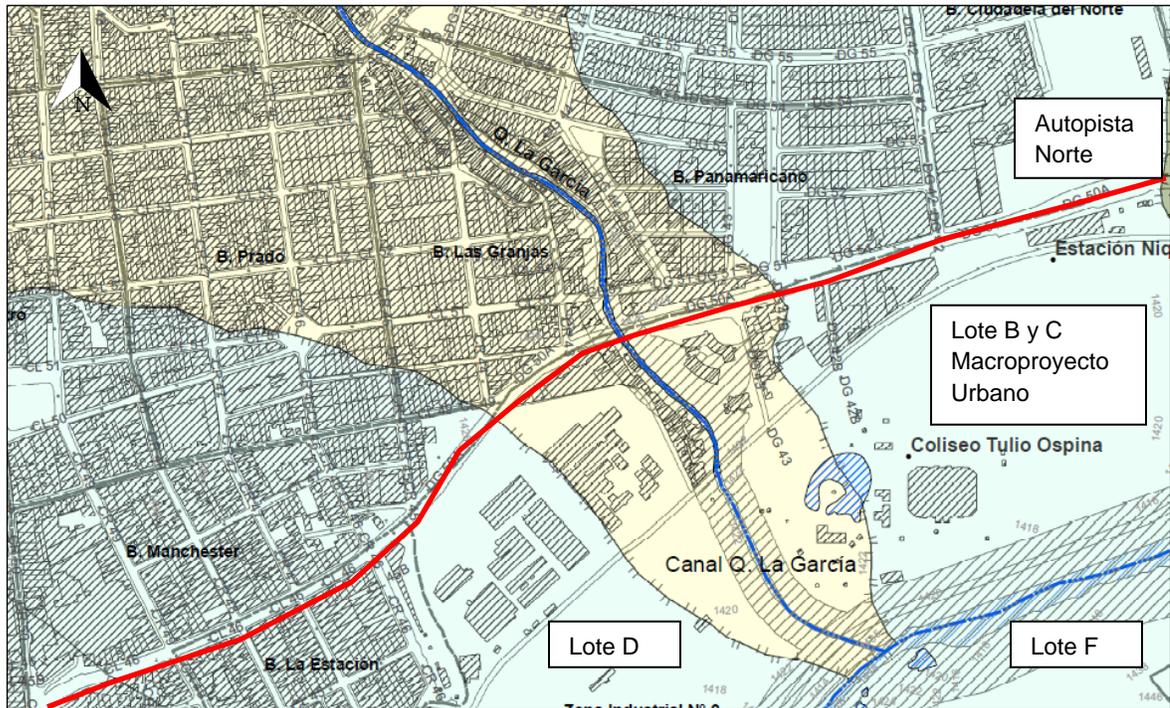


Figura 6: Asentamientos informales de vivienda ubicados en zonas de inundación del afluyente hídrico “La García”.

Fuente: Acuerdo 033 del 2009, Plan de Ordenamiento Territorial, Municipio de Bello, 2009.

Actualmente el municipio de Bello, gracias a lo establecido en el POT y a las bajas actuaciones municipales sobre el territorio, se consolida como un municipio con altas densidades, bajo índice de espacio público, desarrollo descontrolado en ciertos sectores de territorio de vivienda informal, bajo desarrollo en sistemas de movilidad que van en desproporción al alto desarrollo inmobiliario, características que lo cualifican como un municipio de baja calidad urbana en comparación con otros del área Metropolitana.

1.3.4 Centralidad Norte Metropolitana del Valle de Aburrá

Ciudades importantes del mundo han consolidado a través de la historia Grandes Macroproyectos Urbanos basados en: Sistema de Espacio Público, equipamientos a distintas escalas y grandes coberturas de zonas verdes, a mediados del siglo XIX las ciudades actuales comienzan a retomar el concepto de espacios verdes cerca o incluso al interior mismo de las urbes, conceptos ya consolidados incluso desde la denominada ciudad

Jardín, es así como se retoman estos conceptos de centralidades verdes a partir de las cuales se desarrollan proyectos de ciudad importantes:

Como primer ejemplo, en México, se encuentra el Bosque de Chapultepec, denominado como el parque urbano más antiguo de las Américas. Esta localización en la Ciudad de México, cuenta con un espacio de 686 hectáreas aproximadamente recibiendo a más de 15 millones de personas anualmente con un promedio de 200.000 personas cada fin de semana; en Brasil, el Parque do Ibirapuera se consolida como el parque más importante de São Paulo y considerado en la población como el pulmón verde de la ciudad. Cuenta con un área de 158 hectáreas con tres lagos artificiales que ocupan una extensión de 0,16 km²; en Nueva York, Estados Unidos de Norte América, se encuentra el Central Park, ubicado en Manhattan, cuenta con cuatro kilómetros de longitud y 800 metros de ancho, visitado por unos promedios de 35 millones de personas al año, cuenta con varios lagos artificiales y un área considerable de sistema verde.

Los anteriores proyectos son solo algunos de los más reconocidos en el continente americano que se consolidan como punto de referencia para el imaginario de lo que será la Centralidad Norte Metropolitana del Valle del Aburra: a

“...está ubicado en el municipio de Bello...en terrenos que son propiedad de la Gobernación de Antioquia y del Área Metropolitana del Valle de Aburrá; este gran parque metropolitano, conformado por varios sublotes, contará con una extensión aproximada de 900 mil metros cuadrado (90 hectáreas); en el terreno correspondiente al Antioquia Central Park habrá más de 10 mil metros cuadrados de urbanismo, compuesto por senderos peatonales, un parque para deportes a motor, zonas verdes de espacio público, dos edificios administrativos, una estación de policía, un puesto salud y bomberos; además se hará una compensación de 6.640 árboles, que adornarán el área de influencia del proyecto y el cerro Quitasol, integrando el corredor de conectividad ecológica, declarado por el Área Metropolitana del Valle de Aburrá (AMVA).” (Gobernación de Antioquia et al., 2019)

Bello, es un municipio del Departamento de Antioquia localizado al Norte de su capital, Medellín, actualmente, el acuerdo 033 del 3 de septiembre de 2009 bajo el cual se establece su Plan de Ordenamiento Territorial consolida un modelo territorial constituido

bajo siete grandes aspectos, siendo el número cuatro “Un desarrollo urbano orientado estratégicamente hacia el fortalecimiento de la centralidad metropolitana...” y artículo 44 que establece de acuerdo a su ámbito de cobertura y ubicación dentro del municipio dos centralidades primarias, promueven la consolidación de un ámbito metropolitano y municipal denominada “centralidad norte metropolitana”, la cual,

“busca localizar e incorporar equipamientos de educación cultura, espacio público y recreación de escala supramunicipal. Articular el sistema vial y de movilidad de la zona central del Valle con la Zona Norte. Así como actividades de soporte a la vivienda de Interés Social Existente y que a su vez incentiven la construcción de viviendas de estrato más alto, equilibrando la oferta. Complementar la oferta comercial y de servicios que actualmente presentan para reconocer procesos ya iniciados y desencadenar nuevos, que contribuyan a que el municipio logre alcanzar una oportunidad de desarrollo más equitativo en el contexto metropolitano”.

El municipio de Bello, según lo expuesto previamente, es actualmente uno de los territorios que presenta mayor falencia en sistemas estructurantes de ciudad como lo son espacio público, equipamientos y vías que permitan mejorar la calidad de vida de sus habitantes, presentando, entre otras oportunidades de mejora, un índice de 2m de espacio público por habitante, muy por debajo de los estándares que entidades internacionales como la Organización Mundial de la Salud estipula en 15 m². (Ortiz Jiménez, 2018)

Bajo este contexto, el macroproyecto urbano busca entregarle al territorio regional “según escritura pública 1912 de 2013 y certificado de catastro departamental... un área de 90.93 hectáreas aproximadamente” (Gobernación de Antioquia et al., 2016) de nuevo espacio público con componente VERDE, dotado de equipamientos educativos, culturales, deportivos, ciclocaminabilidad y espejos de agua que se complementan con los espacios ya consolidados para lograr un gran parque metropolitano, lo que daría cumplimiento a los parámetros de los cedentes del predio y de los planes municipales y metropolitanos.”

La centralidad norte se compone de 6 unidades de actuación denominados como Lotes identificados por distintas letras del alfabeto, los predios actualmente presentan ciertas condicionantes:

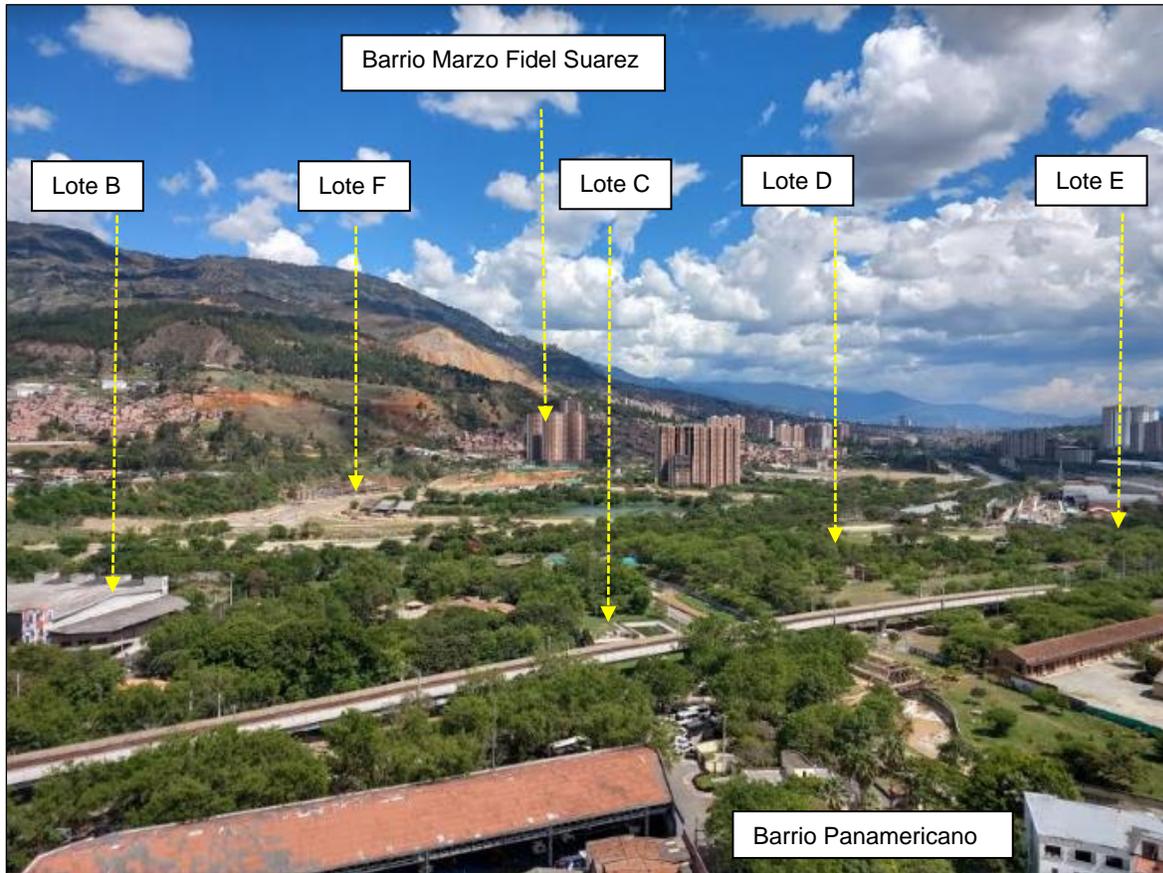


Figura 7: Aerofografía Lote B, C, D, E y F, Macroproyecto Urbano Centralidad Norte Metropolitana.

Fuente: Elaboración propia, 2020.

LOTE A: Parcialmente ocupado por la sede Niquía del Politécnico Jaime Isaza Cadavid, donde se encuentra el vivero y se realizan actividades en torno a las ciencias agropecuarias.

LOTE B Y C: Lote totalmente consolidado y con edificaciones de alto valor, tanto económico como social. Se encuentra asentada allí la unidad deportiva Tulio Ospina, principal lugar de esparcimiento para los habitantes del municipio.

LOTE D: Lote parcialmente baldío. Se han generado espontáneamente dos canchas de fútbol que tienen uso regular entre los habitantes del sector.

LOTE E: Lote ocupado en su totalidad por zona de talleres del Metro de Medellín

LOTE F: Lote irregularmente ocupado, se encuentra población asentada que instalaron un parqueadero y algunas edificaciones informales que prestan servicios a los visitantes de la Cárcel de Bellavista. También se encuentra un acopio de material de minería. Este lote tiene un lago de aproximadamente 3.5 hectáreas que se consolida como ecosistema importante dentro de la totalidad del predio.

El área metropolitana realizó en el año 2007 un concurso Internacional de Arquitectura y Urbanismo de las centralidades Norte y Sur del Área Metropolitana, *“La firma TEC-CUATRO, de los arquitectos Giancarlo Mazzanti y Doris Tarchópulos, ganó el concurso de diseño del anteproyecto arquitectónico del Parque Tulio Ospina. Según el resumen del diseño, se plantea construir equipamiento deportivo y recreativo, como cancha múltiple, juegos infantiles, zona de picnic, escenario de eventos, muelles en el lago, areneras, plaza de chorros, espejos de agua, senderos, aspersores, piletas y jardines de guadua, entre otros.”*, inicialmente, no se tenía contemplado la consolidación de un equipamiento como un autódromo en estos predios, pero la gobernación expone en su socialización que estos diseños iniciales serán tomados como base para lo que será en un futuro esta centralidad metropolitana, claro está, sufriendo algunas modificaciones.

Partiendo entonces de este preámbulo, el proyecto pretende consolidar los siguientes usos en cada uno de los Lotes:

LOTE A: Consolidación del intercambio Vial la Seca (propiedad del municipio y/o AMVA), el área restante del lote se propone ser destinado a consolidar un equipamiento público de gran carácter ambiental, se ha pensado en el traslado de la Fábrica de Licores de Antioquia (FLA)

LOTE B: Consolidación de la desarrollada Unidad Deportiva Tulio Ospina, se propone que éste pase a ser propiedad del Municipio de Bello.

LOTE C: Actualmente se encuentra el parque Acuático Tulio Ospina desarrollado por Metroparques y en comodato al municipio de Bello. Se propone que la titularidad de este predio pase a ser parte del Municipio de Medellín y/o AMVA.

LOTE D: Se propone que sea propiedad del Municipio de Medellín y/o AMVA, se propone consolidar parte del parque ambiental.

LOTE E: Actualmente forma parte de los talleres y sede del Metro de Medellín, por lo que se propone que continúe con esta destinación y se legalice su posesión.

LOTE F: Contiene un lago de 4 Ha aproximadamente. Será afectado por el trazado de la vía regional, futura vía distribuidora y reserva para el corredor férreo que describe el Plan Vial Metropolitano. La gobernación se encuentra gestionando la información técnica a través del contrato mencionado para la construcción del Parque de Deportes a Motor, y su equipamiento complementario que será un escenario multipropósito para grandes eventos, se incluirá el cuerpo de bomberos de la zona Norte Metropolitana y una estación de Policía.

LOTE	USO PROPUESTO
A	Equipamiento público, armonizado al parque ambiental
	Intercambio vial La Seca y el sistema de ciclo-caminabilidad
B	Unidad Deportiva Tulio Ospina
C	Parque ambiental, ecológico y cultural con sistema de conectividad ecológica y ciclo-caminabilidad
D	Parque ambiental, ecológico y cultural con sistema de conectividad ecológica y ciclo-caminabilidad
E	Talleres y sede metro
F	Parque ambiental, ecológico y cultural con sistema de conectividad ecológica y ciclo-caminabilidad
	Faja para desarrollo vía metropolitana regional Fase 2
	Parque multipropósito de deportes a motor, Estación de Bomberos del Norte Valle Aburra, Estación Policía Nacional

Tabla 7: Usos propuestos por lote del GPU Centralidad Norte Metropolitana.
Fuente: Indeportes, 2016.

Así, el proyecto busca consolidar 63 hectáreas de nuevo espacio Público Verde, 22 hectáreas adecuadas y 28.000 nuevos árboles” (Gobernación de Antioquia et al., 2016)

Cabe anotar que hacia el costado noroccidental de los predios también se localizan los antiguos talleres del ferrocarril de Antioquia, los cuales, serán destinados según el POT para la consolidación de un Parque de Artes y Oficios, concurso celebrado por la Sociedad Colombiana de Arquitectos y el Área Metropolitana del Valle de Aburra a través del contrato de Administración Delegada CD-334 del 2011 cuyo ganador fue el Taller de Arquitectura Síntesis, el Arquitecto Sebastián Monsalve y Matiz Arquitectura, proyecto que contempla 12.076 m² construidos y 5.311 m² de nuevo espacio público para el municipio

1.3.5 Desarrollo del Mercado Inmobiliario en el Municipio de Bello

El municipio de Bello en los últimos años se ha consolidado como el municipio con mayor número de licencias concedidas, tan solo en el año 2016 fueron concedidas 5.660 licencias de construcción, sin embargo, respecto a la tipología de Viviendas Nuevas consolidadas se especifica que para el 2017, el 68% de las viviendas que se construyeron fueron NO VIS, mientras el 71% de la población tiene ingresos inferiores a 2 SMMLV; según Camacol Antioquia, la comercialización de vivienda nueva en el municipio es la que más ha crecido, la participación de este mercado en las ventas totales se ha duplicado al pasar de 16% en 2013 a 32% al cierre del año 2017, con 6.742 viviendas nuevas vendidas durante este año.

Según el Gerente de la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia Federico Estrada informa que:

“éste comportamiento del mercado inmobiliario responde a “la transformación que ha tenido Bello durante los últimos años...Dejó de ser un municipio pequeño en el que la vivienda de Interés Social tenía gran importancia, para convertirse en uno donde las viviendas comenzaron a tener mejores características y a existir copropiedades con gran cantidad de servicios. Bello tiene cada vez más recursos

de participación del gobierno nacional y todas las construcciones de la última década le ha dejado una fuente permanente de ingresos prediales al municipio, que se ha reinvertido en infraestructura, equipamientos y calidad de vida de la población” (Revista Semana, 2018)

Camacol Antioquia expone que en los últimos ocho años en el municipio de Bello la compra de Vivienda de Interés Social (VIS) se ha reducido sustancialmente, el mercado Inmobiliario paso de vender 80% de unidades pertenecientes a este segmento durante 2010, a tan solo 20% en 2018. Frente a este mercado de vivienda VIS y VIP representativas por muchos años en el territorio, surge también el cuestionamiento frente a la ubicación geográfica de estos proyectos en el Territorio, un fenómeno incluso representativo en el municipio de Medellín del Área Metropolitana del Valle del Aburra en el sector de Pajarito, área del territorio receptora de Vivienda de Interés Social localizado en el perímetro urbano del costado occidental del Valle y no en las Centralidades Urbanas ni en cercanías a grandes Proyectos de Infraestructura Urbana. El Banco Interamericano de Desarrollo y su División de Vivienda y Desarrollo Urbano, exponen con base en Investigaciones realizadas en distintos países de América Latina algunas premisas del por qué los desarrolladores inmobiliarios no edifican productos VIS en las centralidades urbanas:

- *“Son las economías de escala, y no los precios del terreno, lo que explica la preferencia de los urbanizadores por construir en los extramuros de las ciudades. Los terrenos de gran tamaño, disponibles casi exclusivamente en las periferias urbanas, permiten que los urbanizadores obtengan ahorros significativos de costos porque allí pueden construir más de 500 unidades... la cantidad de unidades de vivienda que los urbanizadores pueden acomodar está directamente relacionada con la capacidad de alcanzar económicas de escala, y por tanto de aumentar la rentabilidad de los proyectos. Cuando logran construir más de 500 unidades pueden ahorrar costos sustanciales en materiales y mano de obra.*
- *Los Promotores se benefician de dos condiciones típicas de los proyectos que se ubican en sitios alejados del centro y de difícil acceso: regulaciones municipales más débiles y un menor número de licitadores, lo cual garantiza que el proceso de aprobación para estos grandes proyectos de vivienda sea más corto y sencillo. Este hallazgo es importante porque demuestra que son*

las limitaciones institucionales las que determinan el funcionamiento de los mercados

- *Los urbanizadores calculan el costo del terreno y la infraestructura como una variable única: el parámetro de costo tierra + infraestructura no debe exceder un tercio del costo total de la vivienda...Es así como, por lo general, los valores de los lotes difieren drásticamente entre el centro y la periferia. Sin embargo, el ahorro que se obtiene por el costo más bajo de las ubicaciones periféricas al final se pierde por el mayor costo de la infraestructura requerida. El costo de los lotes para proyectos en el centro de la ciudad representa, en promedio, el 17% de la inversión, mientras que los gastos de infraestructura son inferiores al 15%. Por el contrario, los lotes para construir urbanizaciones en la periferia representan en promedio alrededor del 6% de la inversión, mientras que los gastos de infraestructura representan en promedio un 30%.*

- *Los Constructores obtienen un beneficio de los proyectos de vivienda social, independientemente de dónde los localicen. En Puebla (México), por ejemplo, al sustraer los costos totales de producción (edificios, espacios públicos, terrenos e infraestructuras) del precio de venta, se obtiene un margen de beneficio bruto del 42% en las urbanizaciones de la periferia versus el 32% en las del centro.*

- *Los urbanizadores no mencionaron ninguna preferencia por la ubicación de sus proyectos, salvo la que “tenga más sentido, y permita completar el proyecto a tiempo y dentro del presupuesto”. Cuando se les solicitaron aclaraciones al respecto, mencionaron tres variables: el tiempo que toma el proceso de aprobación, el costo de la tierra y la infraestructura, y el número de unidades que pueden llegar a construirse en el nuevo asentamiento.” (Libertun De Duren, 2017)”*

La Investigación liderada por el Banco Interamericano de Desarrollo toma como casos de estudio constructores y proyectos bajo la premisa de una tipología arquitectónica menos costosa que cumpla toda la normatividad VIS, concluyendo que la ideal son edificaciones

con un máximo de cuatro pisos que no requieran elevadores, al ser de baja altura concluyen que requieren de mayores porciones de territorio a edificar para permitir que bajo la Economía de Escala puedan ser rentables, es decir, gran cantidad de unidades de vivienda, sin embargo, esta no es la característica que presentan actualmente los productos inmobiliarios tipo VIS del municipio de Bello que como se verán en próximos capítulos, se abren paso ubicándose en predios cuya proyección presenten ser de excelentes condiciones urbanas y cercano a centralidades de ciudad.

Lo expuesto hasta el momento expone un panorama general en el cual se evidencia dos de los grandes objetos de estudio de la presente investigación, por un lado, el Macroproyecto Urbano Centralidad Norte Metropolitana, proyecto que busca consolidar equipamientos representativos e incrementar significativamente índices que inciden en mejoramiento de la calidad urbana, y por otro lado, un mercado inmobiliario que se desarrolla en su área de influencia y en el cual se comienzan a consolidar productos con valores y características significativas y diferentes y que progresivamente desplaza el producto VIS, históricamente representativo del municipio.

2. Centralidad Norte Metropolitana del Valle de Aburrá

La realización del diagnóstico para el Plan de Ordenamiento territorial adoptado por el municipio en el año 2009 concluyó, entre otras cosas, en la consolidación de varias centralidades en distintas escalas en contra de lo planteado por el POT del 2000 cuyo modelo de ciudad se desarrolló en torno a una única centralidad localizada sobre el parque principal, es por esto que se incluye el concepto de centralidad metropolitana, territorio en el cual se promovería e implementaría *“acciones urbanísticas que propicien un equilibrio y armonía entre la estructura físico - espacial del territorio Metropolitano, con el propósito de mejorar de la calidad urbana”*, estas intervenciones de gran escala *deberían “consolidar equipamientos y espacios públicos, armonizar las relaciones de frontera, Desarrollar nuevas intervenciones urbanas macro, articuladas a través de un sistema de transporte de mediana capacidad”* bajo los siguientes campos de intervención:

- ✓ Movilidad: Corredor para el sistema de transporte masivo de mediana capacidad.
- ✓ Vivienda: Construcción masiva para todos los estratos y mejoramiento de las viviendas existentes.
- ✓ Espacio público: generación y configuración del espacio público para la movilidad (peatón, ciclo-rutas, transporte motorizado), articulación urbana, recreación, cultura, naturaleza, etc.
- ✓ Protección de recursos y mejoramiento ambiental.
- ✓ Servicios públicos: redes públicas y domiciliarias de acueducto alcantarillado, energía, gas y telecomunicaciones.
- ✓ Equipamiento: básicos sociales (educación, salud, recreación, deporte).
- ✓ El desarrollo de todas las líneas descritas anteriormente, redundará en mejoras en la calidad de vida de los habitantes del Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

Dicho planteamiento se concreta en el POT 2009, sin embargo, su desarrollo hasta la actualidad carece de estrategias puntuales que permitieran su consolidación a pesar de haber realizado propuestas interesantes por entidades como el área metropolitana del Valle del Aburra.

La Centralidad Norte Metropolitana se ubica en la margen del Río Medellín, hace parte de la comuna 3, 4, 8 y 10 del municipio de Bello delimitada por los barrios Panamericano, Ciudadela del Norte, Zona Industrial N3, Fontidueño, Las Vegas, Marco Fidel Suarez, La Gabriela, Zona Industrial N1, Puerto Bello, La Estación, Manchester, Prado y Las Grajas, cada con unas características particulares:

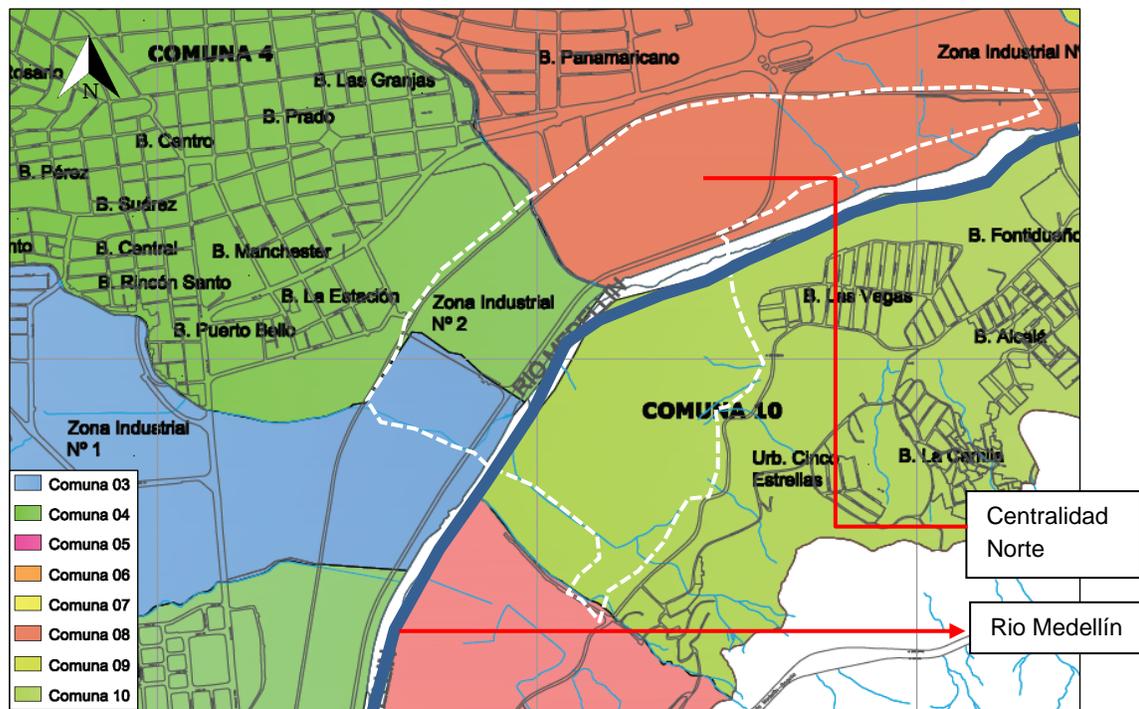


Figura 8: Comunas del municipio de Bello donde se ubica el Macroproyecto Urbano Centralidad Norte.

Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial, PL13_Comunas y Barrios, Municipio de Bello, 2009.

A a partir de su carencia en los índices de metro cuadrado de equipamiento de espacio público por habitante, el municipio propone la consolidación de este macroproyecto en un área urbana aun sin desarrollar, pero con gran potencial dada su privilegiada ubicación en el centro del municipio y con acceso directo a sistemas de movilidad de escala nacional, departamental y municipal como la vía Regional, Vía Medellín-Bogotá, Autopista Norte y cercanía a las estaciones Bello y Niquia del Metro.

El instrumento de Gestión y planificación urbanística definido como incluye distintos componentes definidos en varios usos y fines, los predios de este macroproyecto están ubicados sobre la antigua Granja Tulio Ospina con un área bruta de 90.72 hectáreas redefinidas en el año 2014 y actualmente subdividido en 6 lotes que facilitarían su manejo gestión y desarrollo:

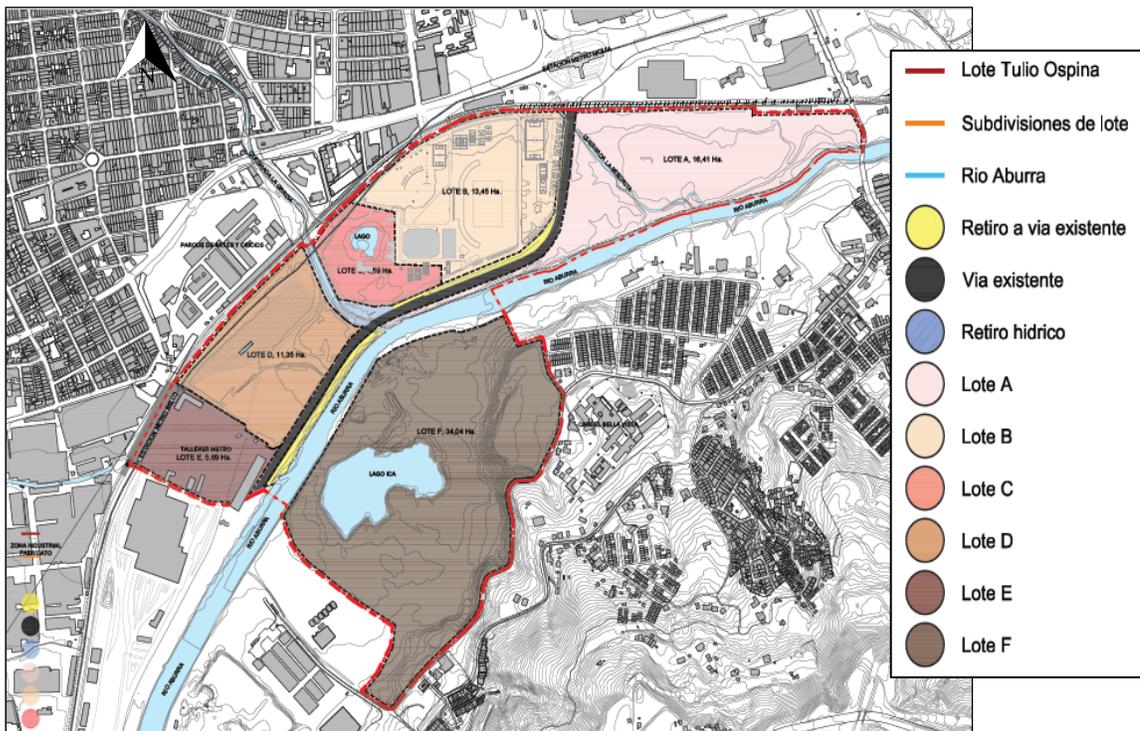


Figura 9: Lotes-Unidades de Actuación que componen el Macroproyecto Urbano Centralidad Norte Metropolitana.

Fuente: Planimetría Parque De Deportes a Motor, Gobernación de Antioquia-Indeportes, 2018.

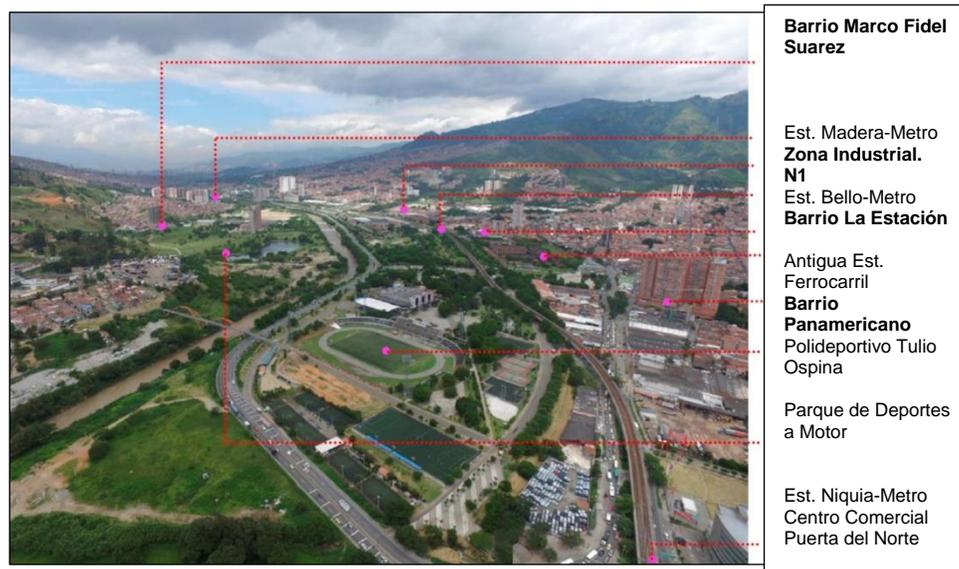


Figura 10: Aerofotografía de lotes del Macroproyecto Urbano Centralidad Norte Metropolitana y sitios de interés.

Fuente: Fotografía Intervenido. Tomada de Concurso de méritos abierto N° 001 de 2018, Indeportes Antioquia, Gobernación de Antioquia

2.1 Sistemas hidrográfico y vial

La centralidad Norte Metropolitana por su ubicación estratégica intersecada por el Río Medellín es un sitio en el cual desembocan afluentes hídricos de gran importancia para el Municipio y estipulados desde el Plan de Ordenamiento Territorial del 2009 en su artículo 128 como parques lineales de quebrada, ejes estructurantes del territorio sobre el cual se consolidarán extensiones de espacio público con gran componente vegetal que permitirán conectar el futuro desarrollo metropolitano de centralidad con los barrios sobre los cuales no se cuenta con incidencia directa, esto, a través de la consolidación de las redes camineras y ciclo rutas que según el POT acompañan la consolidación de los parques lineales.

Las quebradas con incidencia directa en la estructuración de la centralidad son la Señorita, la Seca, el Hato y la García, siendo esta ultima la de mayor jerarquía y la que incide en la estructuración de ciertos barrios y sectores que limitan la centralidad como el Barrio Panamericano.

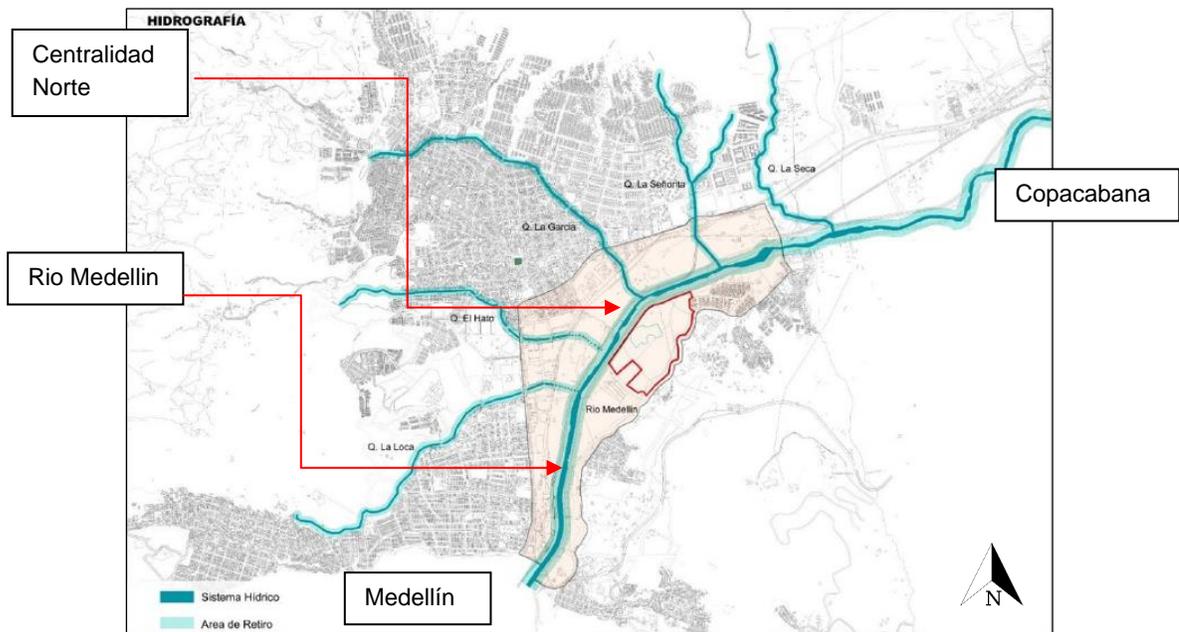


Figura 11: Sistema hidrográfico de la Centralidad Norte Metropolitana.

Fuente: proyecto urbano general P.U.G, parque multipropósito tulio Ospina, etapa lote f parque deportes a motor documento técnico de soporte, 2018

Las condiciones actuales de estos componentes hidrográficos se caracterizan por su baja calidad ambiental destacando la ocupación irregular y sobre las áreas de retiro estipulados desde el POT, lo cual, representa un gran desafío para el gobierno municipal en pro de la reubicación de la población para lograr su recuperación, destacando específicamente el alto índice de ocupación irregular establecido sobre la quebrada la García y en la parte baja del Hato.

El costado oriental del Río Medellín no presenta afluentes hídricos de gran envergadura lo cual impediría consolidar en este costado proyectos ambientales de interés que surjan a partir de estos ejes fluviales.

Sobre los predios que componen la centralidad Metropolitana cruzan las dos vías principales del municipio que permiten su conexión directa al ser el acceso Norte hacia la ciudad de Medellín, la autopista Norte y la Avenida Regional; ambas se caracterizan por permitir el transporte desde escala municipal hasta Nacional al ser el paso directo para los departamentos de la Costa Atlántica, así mismo, los predios de la centralidad presentan nulo desarrollo del sistema vial del municipio lo cual ha impedido que históricamente los

costados oriental y occidental del río se encuentren comunicados a excepción de su inicio por el intercambio vial de la estación madera y el final con la desembocadura de la Av Regional sobre la estación Niquia del Metro, es así, como barrios perimetrales a la centralidad ubicados al costado oriental como La Gabriela y Marco Fidel Suarez no cuentan con fácil acceso hacia la centralidad tradicional del municipio ubicado sobre el parque principal o a la estación de Bello del sistema Metro, por esto, el desarrollo urbano se ha realizado en mayor medida hacia el costado occidental el cual cuenta con un mejor sistema vial.

El Plan de Ordenamiento Territorial del 2009 estableció como uno de sus principales objetivos la consolidación de un sistema vial integral transversal sobre la centralidad Norte que permitiera subsanar la deuda urbana que el municipio tiene con la población ubicada sobre el costado oriental del Río, donde además se localizan equipamientos metropolitanos de importancia como la Cárcel Bellavista, de esta forma, los barrios localizados al costado oriental tendrían mayor calidad urbana y permitir consolidarse como un nuevo polo de desarrollo municipal.

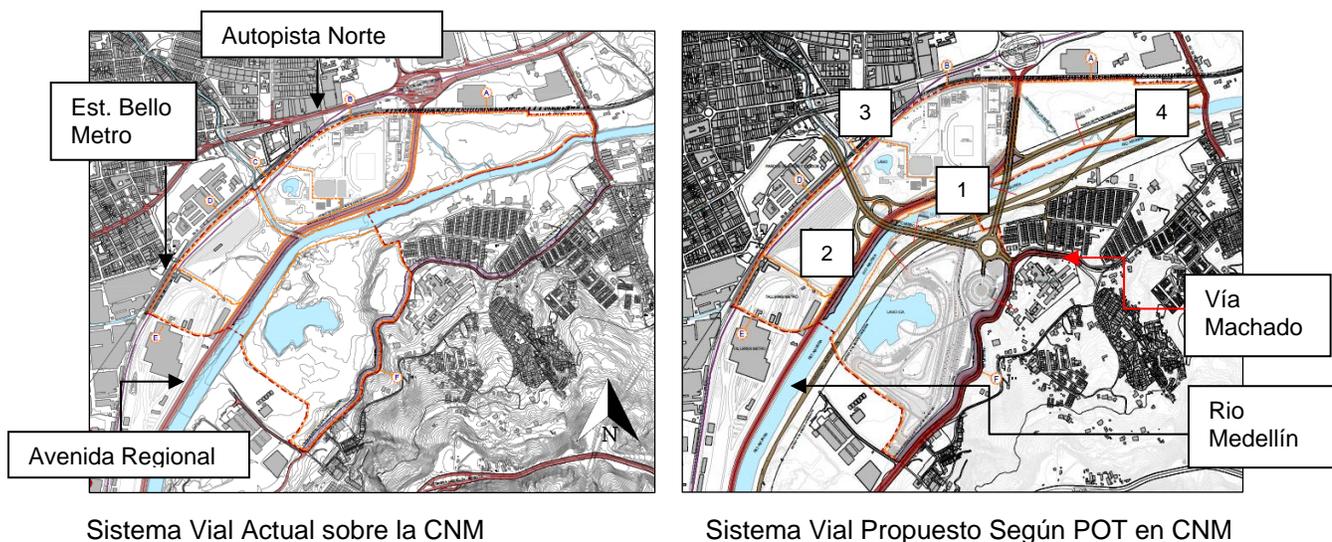


Figura 12: Sistema vial existente y propuesto de la Centralidad Norte Metropolitana.

Fuente: proyecto urbano general P.U.G, parque multipropósito tulio Ospina, etapa lote f parque deportes a motor documento técnico de soporte, 2018

En las imágenes relacionadas se logra identificar, entre otros, los siguientes determinantes que influirían sobre el desarrollo urbano del municipio:

- 1) Conexión de ambos costados del Río, actualmente inexistente,
- 2) Conexión directa de Barrios ubicados al costado oriental del Río Medellín como la Gabriela y Marco Fidel Suarez a la estación Bello del Metro, esto representará un atractivo para el sector y futuros habitantes.
- 3) Quebrada la García como eje de movilidad municipal y de la centralidad Norte Metropolitana, zonas cercanas a este eje estructural natural se verían beneficiadas.
- 4) Descongestión de la Glorieta de la estación Niquia al continuar la avenida Regional hacia el sector del Hatillo, esto permitirá que el transporte de carga e intermunicipal no ingrese directamente hacia este sector que actualmente se caracteriza por poseer gran congestión vial y que va en detrimento en la calidad de vida de los habitantes del sector.

Los predios que componen la Centralidad Norte y su relación directa con vías nacionales y municipales podrían impedir que en un futuro el desarrollo la población del municipio interactúe con los equipamientos y espacio público que allí se consoliden, es un reto para este planteamiento urbano lograr que dicha actividad en tema de movilidad cuente con una correlación suficiente que permita que los sectores de incidencia directa e indirecta del macroproyecto interactúen de forma efectiva; estrategias como el boulevard del renacimiento relacionado en los artículos 03 y 107 del POT vigente plantean la consolidación de la autopista norte como un corredor multimodal con mixtura de usos que permitan una mayor relación con la población, estableciendo una red caminera en su eje, ciclo rutas, comercio y espacio público, estrategias que apoyan y aportan a la consolidación del macroproyecto.

2.2 Estructuración y caracterización de lotes

El Macroproyecto Urbano para facilitar su gestión estableció seis unidades de actuaciones denominadas LOTE A, B, C, D, E y F, cada uno presenta distintas características y niveles de desarrollo que inciden directa e indirectamente sobre el comportamiento histórico del municipio, así como en su proyección, en ellos se han desarrollado hasta ahora los siguientes frentes:

- ✓ Primer desarrollo: Lote B y C, Unidad Deportiva Tulio Ospina y Parque Acuático, desarrollados en 1978 por la celebración de los juegos Centroamericanos del Caribe.

- ✓ Segundo desarrollo: Lote E, Instalaciones Administrativas del Metro de Medellín en la década de los 90.
- ✓ Tercer Desarrollo: Lote F, Parque de Deportes a Motor, actualmente en construcción.

En cada lote se realiza una propuesta de equipamientos y espacio público que acompañarán las etapas que ya se encuentran desarrolladas o en desarrollo:

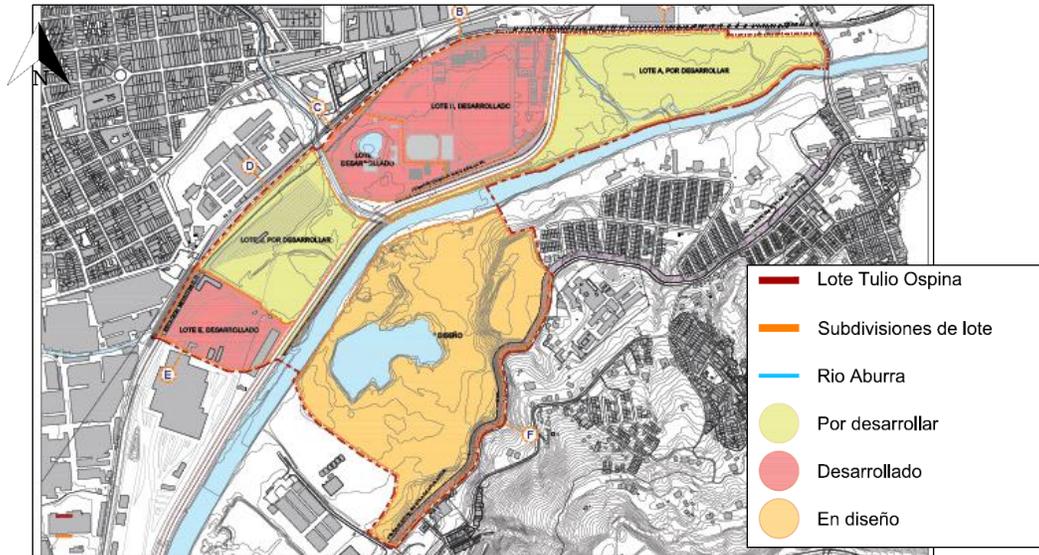


Figura 13: Nivel de desarrollo de los Lotes que componen la centralidad Norte Metropolitana.

Fuente: proyecto urbano general P.U.G, parque multipropósito tulio Ospina, etapa lote f parque deportes a motor documento técnico de soporte, 2018



Figura 14: Planta, imaginario del macroproyecto urbano.

Fuente: <https://www.elmundo.com/noticia/Antioquia-tendra-autodromo-con-estandares-internacionales/375254>.

- **LOTE A:** Por desarrollar

Ubicado al costado Norte de la Centralidad Norte Metropolitana en cercanías al Centro Comercial Puerta del Norte.

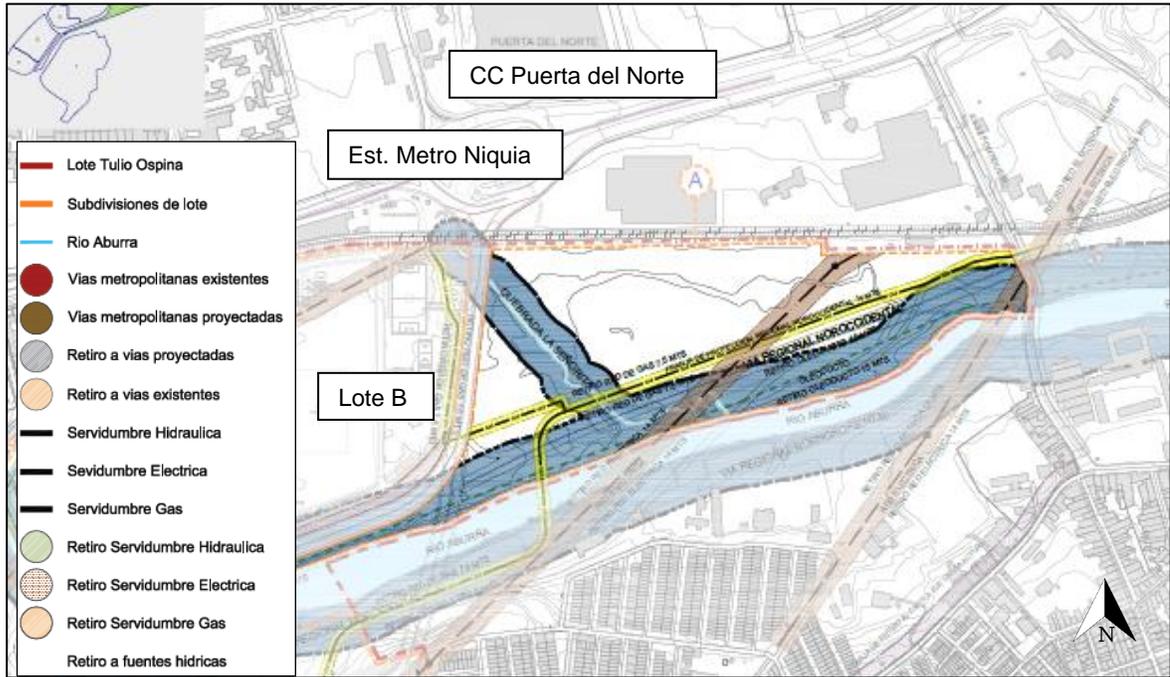


Figura 15: Lote A, Macroproyecto Urbano Centralidad Norte Metropolitana.
Fuente: proyecto urbano general P.U.G, parque multipropósito tulio Ospina, etapa lote f parque deportes a motor documento técnico de soporte, 2018.

LOTE A	Característica
Propuesta, Usos	<u>Centro cultural y Educativo</u> , parque ambiental, exposiciones agropecuarias, equipamiento académico
Usos Lote según POT	Zona Dotacional e Institucional, Zona Industrial
Tratamiento Lote según POT	D: Desarrollo
Tratamientos del entorno según POT	Desarrollo Redesarrollo Nivel 1
Etapa	Por desarrollar
Área Bruta	16,41 ha
Área Neta	7,53 ha
% del macroproyectp	18,08%
Índice de ocupación según macro.	20%

Índice de construcción según macro.	1.0
Altura	Sin Restricción

Tabla 8: Características del LOTE A, Macroproyecto urbano.

Nota. Adaptada de Proyecto Urbano General P.U.G, Parque Multipropósito Tulio Ospina, Parque deportes a motor, Documento Técnico de soporte.

▪ **LOTE B:** Desarrollado

Se encuentra ubicado la Unidad Polideportiva Tulio Ospina

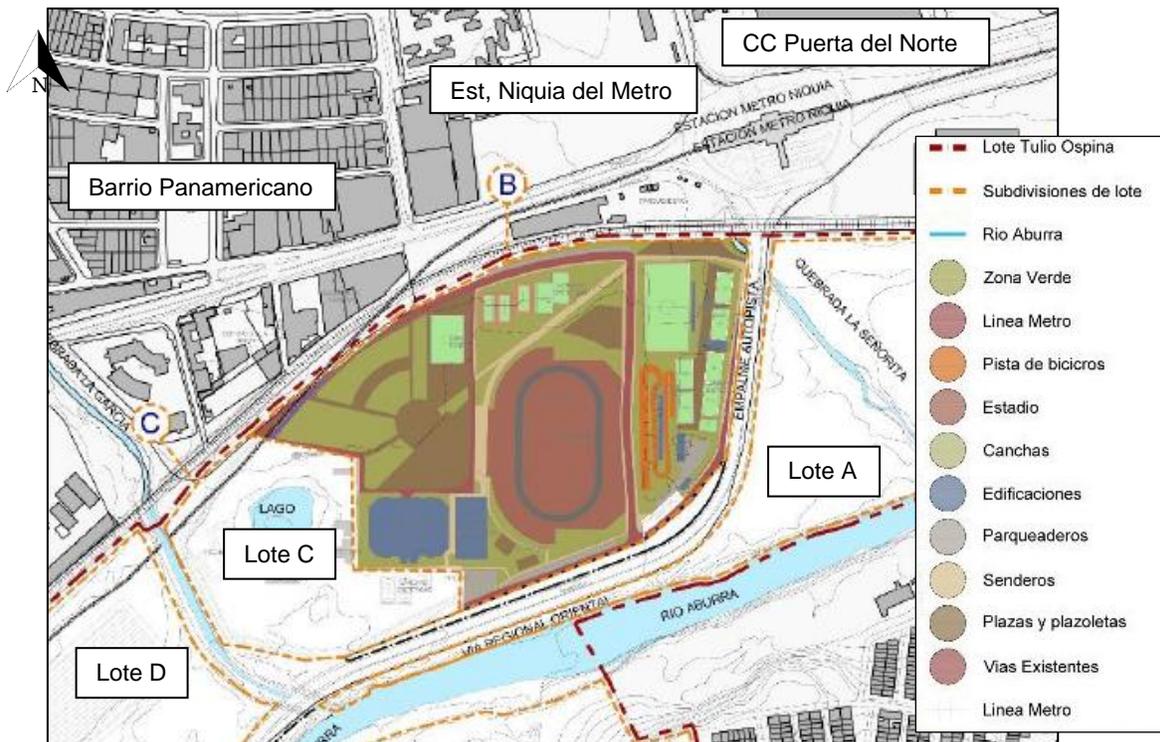


Figura 16: Lote B, Macroproyecto Urbano Centralidad Norte Metropolitana.

Fuente: proyecto urbano general P.U.G, parque multipropósito tulio Ospina, etapa lote f parque deportes a motor documento técnico de soporte, 2018.

LOTE B	Característica
Propuesta	<p><u>Unidad Deportiva Tulio Ospina.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Estadio de fútbol, con un área de 2.65 ha. para 3.600 espectadores. ✓ Dos (2) canchas auxiliares con 0.62 ha.; una de: 0.18 ha., y otra de: 0.44 ha. ✓ Nueve (9) placas polideportivas, con una cabida general de: 0.50 ha. ✓ Tres (3) canchas de tenis de campo, con una cabida general de: 0.15 ha.

	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Coliseo cubierto de 0.54 ha., y una capacidad de 3.690 espectadores ✓ Canchas auxiliares al coliseo, con una cabida de: 0.21 ha. ✓ Pista para bici-cross con un área de 0.50 ha. ✓ 182 parqueaderos ✓ Ciclo rutas, senderos peatonales, plazas.
Usos Lote según POT	Dotacional, Institucional.
Tratamiento Lote según POT	API: Área de Protección de Infraestructura
Tratamientos del entorno según POT	Redesarrollo Nivel 1 Desarrollo Renovación Consolidación Nivel 1
Etapas	Desarrollado (1978)
Área Bruta	13.45 ha
Área Neta	13,05 ha
% del macroproyecto	14,81%
Índice de ocupación según macroproyecto	25%
Índice de construcción según macroproyecto	1.0
Altura	Sin Restricción

Tabla 9: Características del LOTE B, Macroproyecto urbano.

Fuente: Adaptada de Proyecto Urbano General P.U.G, Parque Multipropósito Tulio Ospina, Parque deportes a motor, Documento Técnico de soporte



Figura 17: Aerofotografía Lote B, Macroproyecto Urbano Centralidad Norte Metropolitana.

Fuente: Elaboración Propia, 2020

▪ **LOTE C: Desarrollado**

En el predio se ubica un parque acuático ya consolidado, pocas áreas cubiertas y bajas características arquitectónicas y calidades urbanas por lo cual según el planteamiento del macroproyecto se propone su reconstrucción:



Figura 18: Lote C, Macroproyecto Urbano Centralidad Norte Metropolitana.
Fuente: proyecto urbano general P.U.G, parque multipropósito tulio Ospina, etapa lote f parque deportes a motor documento técnico de soporte, 2018.

LOTE C	Característica
Propuesta	<u>Parque Acuático,</u> ✓ Laguito con 0.24 ha, ✓ Zona arbórea de 0.68 ha. ✓ Tres (3) Piscinas de 0.09 ha. ✓ Zona de Toboganes de 0.05 ha. ✓ Zona lúdica (infantil) de 0.10 ha. ✓ Zona de canchas de 0.17 ha. ✓ Área de servicios de 0.12 ha. ✓ Plazotelas, senderos, ciclorutas.
Usos Lote según POT	Dotacional, Institucional.
Tratamiento Lote según POT	API: Área de Protección de Infraestructura
Tratamientos del entorno según POT	Redesarrollo Nivel 1 Desarrollo

	Renovación Consolidación Nivel 1
Etapas	Desarrollado (Pendiente proyecto de reforma)
Área Bruta	4.60 ha
Área Neta	2,82 ha
% del macroproyecto	5%
Índice de ocupación según macroproyecto	20%
Índice de construcción según macroproyecto	1.0
Altura	Sin Restricciones

Tabla 10: Características del LOTE C, Macropoyecto urbano.

Fuente: Adaptada de Proyecto Urbano General P.U.G, Parque Multipropósito Tulio Ospina, Parque deportes a motor, Documento Técnico de soporte

- **LOTE D:** Por desarrollar

Ubicado en medio de Lotes que ya se encuentran desarrollados o en desarrollo y donde se localizan equipamientos estratégicos del Macroproyecto Urbano como el Parque de Deportes a Motor sobre el lote F, los talleres del Metro sobre el lote E, el Polideportivo Tulio Ospina sobre los lotes B y C y el futuro Parque de Artes y Oficios hacia su costado noroccidental.

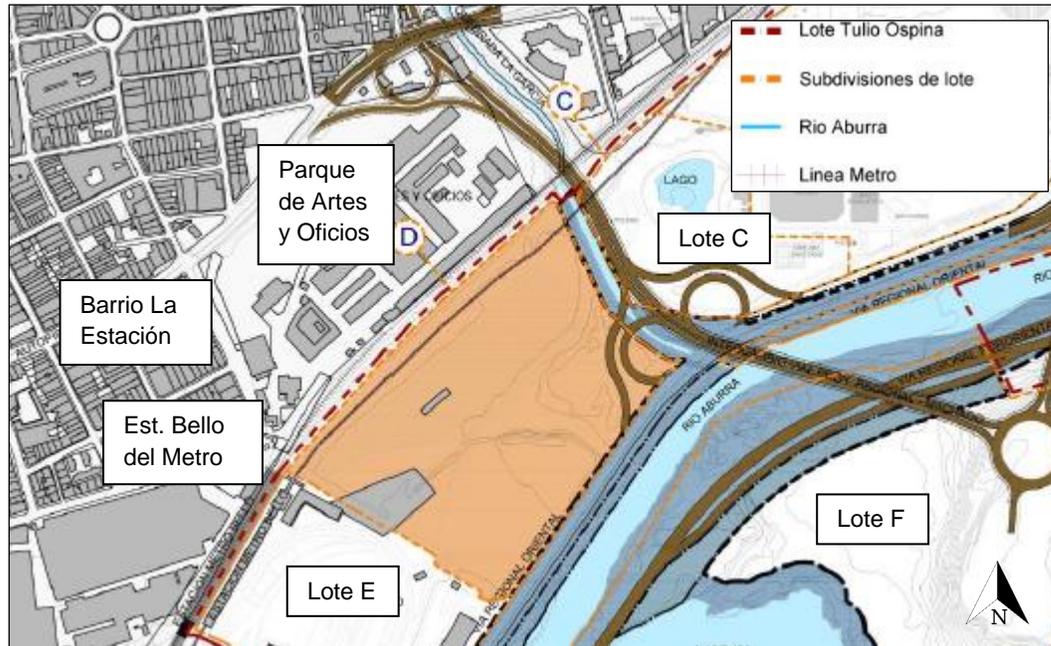


Figura 19: Lote D, Macroproyecto Urbano Centralidad Norte Metropolitana.
Fuente: proyecto urbano general P.U.G, parque multipropósito tulio Ospina, etapa lote f parque deportes a motor documento técnico de soporte, 2018.

LOTE D	Característica
Propuesta	<u>Metro de Medellín y Parque:</u> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Oficinas sistema Metro hasta 4.5 ha ✓ Infraestructura de los talleres del metro. 6 ha ✓ Parque de 4.22 ha (canchas polideportivas, áreas recreativas, jardín ornamental) ✓ Diseño a cargo del Metro de Medellín
Usos Lote según POT	Zona de Actividad Especial.
Tratamiento Lote según POT	API: Área de Protección de Infraestructura
Tratamientos del entorno según POT	Redesarrollo Nivel 1 Renovación Consolidación Nivel 1 Zona Industrial
Etapas	Por Desarrollar
Área Bruta	10.22
Área Neta	7.53
% del macroproyecto	11%
Índice de ocupación según macroproyecto	60%
Índice de construcción según macroproyecto	3.0

Altura	Sin Restricción
---------------	-----------------

Tabla 11: Características del LOTE D, Macropoyecto urbano.

Fuente: Adaptada de Proyecto Urbano General P.U.G, Parque Multipropósito Tulio Ospina, Parque deportes a motor, Documento Técnico de soporte

- **LOTE E:** Desarrollado

Actualmente se encuentran ocupados por infraestructura del sistema Metro de Medellín donde Operan los talleres principales.

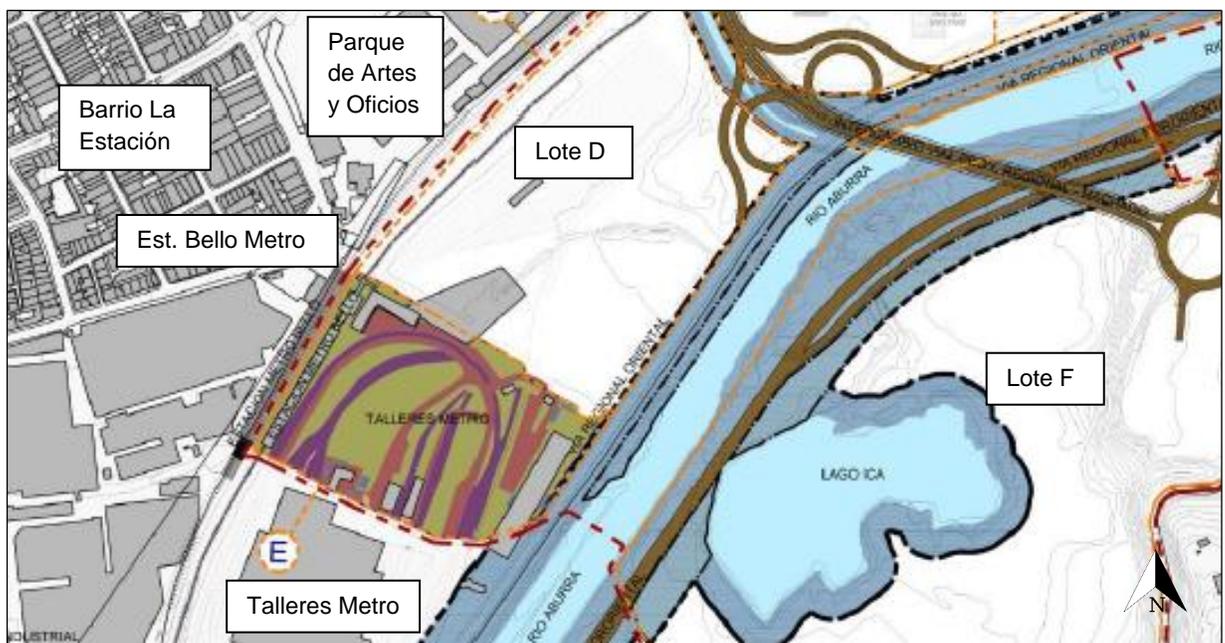


Figura 20: Lote E, Macroproyecto Urbano Centralidad Norte Metropolitana.

Fuente: proyecto urbano general P.U.G, parque multipropósito tulio Ospina, etapa lote f parque deportes a motor documento técnico de soporte, 2018.

LOTE E	Característica
Propuesta	<u>Talleres, oficinas y servicios del Metro.</u> ✓ Instalaciones 0.61 ha. ✓ Estación Bello 0.20 ha. ✓ Vías Metro 1.15 ha. ✓ Vías internas 0.81 ha. ✓ Área Libre 3.49 ha.
Usos Lote según POT	Dotacional e Institucional.
Tratamiento Lote según POT	API: Área de Protección de Infraestructura
Tratamientos del entorno según POT	Redesarrollo Nivel 1 Renovación

	Consolidación Nivel 1 Zona Industrial
Etap	Desarrollado.
Área Bruta	5.69 ha
Área Neta	5.69 ha
% del macroproyecto macroproyecto	6%
Índice de ocupación según macroproyecto	25%
Índice de construcción según macroproyecto	2.0
Altura	Sin Restricciones

Tabla 12: Características del LOTE E, Macroproyecto urbano.

Fuente: Adaptada de Proyecto Urbano General P.U.G, Parque Multipropósito Tulio Ospina, Parque deportes a motor, Documento Técnico de soporte

- **LOTE F:** En desarrollo

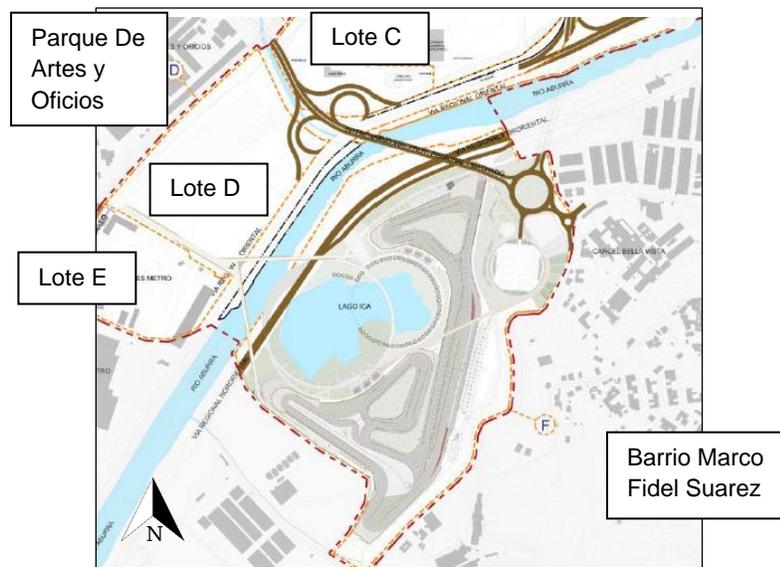


Figura 21: Lote F, Macroproyecto Urbano Centralidad Norte Metropolitana.

Fuente: proyecto urbano general P.U.G, parque multipropósito tulio Ospina, etapa lote f parque deportes a motor documento técnico de soporte, 2018.

Único predio localizado al margen Oriental del Río y el de mayor extensión.

Actualmente se encuentra en proceso de construcción el denominado “Central Park” donde se localiza el Parque de Deportes a Motor del Área Metropolitana del Valle del Aburra.

LOTE F	Característica
Propuesta	<u>Parque de Deportes a Motor:</u> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Pista de Autódromo ✓ Tribunas y Servicios ✓ Parqueadero General ✓ Parqueadero de Logística ✓ Parque abierto Y Plazoletas ✓ Parque de Deportes Urbanos ✓ Zona de Eventos Múltiples ✓ Área Equipamientos Departamentales
Usos Lote según POT	Zona Dotacional e institucional, Zona de Actividad Especializada.
Tratamiento Lote según POT	API: Área de Protección de Infraestructura D: Desarrollo
Tratamientos del entorno según POT	Zona Industrial Consolidación nivel 3 Consolidación Nivel 1 Redesarrollo Nivel 1 Desarrollo
Etapas	En Construcción
Área Bruta	34,05
Área Neta	16,01
% del macroproyecto	38%
Índice de ocupación según Pmacroproyecto	15%
Índice de construcción según macroproyecto	0,5
Altura	Sin Restricciones

Tabla 13: Características del LOTE F, Macropoyecto urbano.

Fuente: Adaptada de Proyecto Urbano General P.U.G, Parque Multipropósito Tulio Ospina, Parque deportes a motor, Documento Técnico de soporte

En el Documento técnico que soporte el actual desarrollo de estos equipamientos se definen las siguientes áreas para el programa específico que contendrán la consolidación de esta unidad actuación cuyo eje principal es la pista de Autódromo y en donde su entorno se propone desarrollar otros equipamientos de apoyo, espacio público y comercio de soporte.

Parque de Deportes a Motor		
ITEM	ÁREA	OBSERVACIONES
Pista de autodromo	86.400	Via de 12.000 m, incluye áreas de seguridad y escape
Tribunas y Servicios	8.340	Áreas de edificaciones cubiertas, Pits y boxes, zonas de comercio, graderías y servicios generales
Parqueadero General	13.000	Acceso al público, con capacidad de 360 plazas
Parqueadero de Logística	5.600	Paddock, exclusivo para vehiculos de carrera
Parque abierto y plazoletas	74.400	Espacio público al rdedor del lado con estancias y gimnasio al aire libre
Prque de deportes urbanos	12.700	Skate, BMX, Roller, parkour, Scooter
Zona de eventos múltiples	6.800	Incluye arena para espectaculos públicos y plateas en piso y graderias
Área de equipamientos Depatamentales	3.325	Policia, bomberos y Dapard

Tabla 14: LOTE F, programa y áreas de intervención.

Fuente: Adaptada de Proyecto Urbano General P.U.G, Parque Multipropósito Tulio Ospina, Parque deportes a motor, Documento Técnico de soporte



Figura 22: Aerofografía, LOTE F, parque de deportes a motor.

Fuente: <https://www.eltiempo.com/colombia/medellin/la-entrega-del-autodromo-de-bello-en-antioquia-sera-en-agosto-495836>

El parque de Deportes a Motor actualmente en construcción ha sido objeto de diferencias entre el gobierno departamental, municipal, el concejo y la misma población del municipio,

esto debido a que se discute su pertinencia frente a la localización del mismo el cual, según el POT vigente, para estos equipamientos de uso especial se recomienda su ubicación principalmente te sobre suelo rural:

Artículo 52 del POT: “De los equipamientos deportivos-recreativos” precisa que *“Los Equipamientos deportivos y recreativos no tradicionales se refieren a los escenarios para la práctica de deportes poco populares, no tradicionales o nuevos, tales como el golf, deportes a motor, equitación, deportes extremos (de alto impacto, a campo abierto o en contacto con la naturaleza) y similares. Éstos se ubicarán principalmente en suelos rurales, como parte de proyectos integrales asociados a parques ambientales, recreativos, ecológicos, turísticos o temáticos, que no podrán ir en detrimento de las calidades ambientales del territorio rural.”*(Revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial de Bello, 2009).

Decisiones como estas son las analizadas por la actual investigación en donde es importante soportar si la construcción de este proyecto va en pro o en detrimento del mercado inmobiliario de sector, toda vez que una vez comenzada su construcción ha incremento la especulación frente a la posible afectación principalmente auditiva que tendrían las residencias ubicadas en el entorno mediato de esta unidad de actuación, y que podría incluso repercutir en acciones similares a las ocasionada actualmente por la planta de tratamiento de aguas residuales de aguas claras de la empresa EPM ubicada en el sector de Navarra del municipio donde por falencias en el tratamiento de olores la venta de inmuebles ubicados en unidades residenciales como “Hacienda Niquia” en cercanías al centro comercial puerta del norte se han visto afectadas.

El documento soporte relaciona la siguiente información consolidada frente la matriz normativa de los distintos Lotes que componen el macroproyecto, Centralidad Norte Metropolitana, teniendo como características importantes un índice de ocupación promedio del 25,87%

Lote	Área Bruta / ha.	Área Neta / ha.	% Ocupación	Área Ocupación / ha.	Índice Construcción * AN	Área Construcción / ha.	Observaciones
POT	90.79	52.63	Hasta 70	Hasta 36.84	Hasta 6.1	Hasta 321	Por el carácter de Parque Multipropósito:
A *	16.41	7.53	20	1.50	1.0	7.53	PUG y proyecto Lote F propone:
B *	13.45	13.05	25	3.26	1.0	13.45	Ocupación:
C *	4.60	2.82	20	0.56	1.0	2.82	5,12 ha.,
D *	10.22	7.53	60	4.50	3.0	22.59	7.31 % de la ocupación definida POT.
E *	5.69	5.69	25	1.40	2.0	11.38	Utiliza 0.9 % del índice de construcción definido POT.
F *	34.05	16.01	15	2.40	0.5	8.0	
F Real	34.05	16.01	5.12	0.82	0.18	2.90	
% POT		57.96	7.31	2.22	2.95	0.9	

Tabla 15: Simulación de índices por Lote del macroproyecto.

Fuente: Tomada de Proyecto Urbano General P.U.G, Parque Multipropósito Tulio Ospina, Parque deportes a motor, Documento Técnico de soporte

2.3 Estructuración de proyectos estratégicos y de apoyo al Macroproyecto

El Plan de Ordenamiento Territorial del municipio y el Consorcio encargado del desarrollo actual del Lote F establecen el compromiso del municipio y el traslado de esfuerzos para lograr la consolidación de otros proyectos estratégicos que permitan dar soporte a lo que será la centralidad Norte Metropolitana, entre ellos, se especifican:

- **La consolidación de los Parque líneas de quebrada:**
 - La García: Entre el Lote C y D, eje hídrico principal del municipio y que permitirá la conexión directa con los sectores altos del municipio hacia el costado occidental de la centralidad. Se proyecta hacia el mediano plazo su intervención.
 - La Señorita: Ubicada en el Lote A.
 - Circuito Ambiental Piamonte: Parte del suelo de protección establecido en la finca Piamonte en inmediaciones del actual desarrollo Inmobiliario

Fabricato confinado por las quebradas La Loca y el Hato y conexión indirecta con los Lotes Sur de la Centralidad Metropolitana.

- **Miradores de Carretera:** Ubicados sobre la vía Medellín Bogotá en la parte alta cercana del Lote F con vista panorámica sobre toda la centralidad Metropolitana.
- **Alamedas ciclo camineras:** Consolidación sobre los parques lineales de quebrada y vías perimetrales de la centralidad (Machado y Autopista Norte)
- **Boulevard del Renacimiento (Autopista Norte):** Consolidación como vía multimodal que promueva la renovación y consolidación de vivienda multifamiliar; reducción de carriles e incremento en ciclo ruta y senderos peatonales



Figura 23: Boulevard del Renacimiento (Autopista Norte), Proyecto estratégico.
Fuente: Adaptada de Google Earth.

- **Rutas Camineras del Centro:** Intervención de las siguientes vías para mejorar el acceso peatonal de la Población desde la Centralidad Histórica del municipio ubicada en el parque principal hacia la Centralidad Norte Metropolitana (Mejor arborización, senderos peatonales, ciclo rutas, iluminación, mobiliario urbano)

“Carrera 49, desde el monumento a Marco Fidel Suárez, hasta la entrada principal a Fabricato por la calle 44. (Amarillo)”

Carrera 46, desde la Glorieta del sector de comercio tradicional (plaza de mercado), hasta la plazoleta de acceso a la estación Bello del Metro de Medellín. (Azul)”

Calles 50 y 51, desde el Parque Santander, pasando por la glorieta del sector de comercio tradicional, hasta empalmar con la autopista norte. (Fucsia)”

Calle 44, entre las carreras 46 y 49, vía de acceso a la Estación Bello.” (Rojo)”

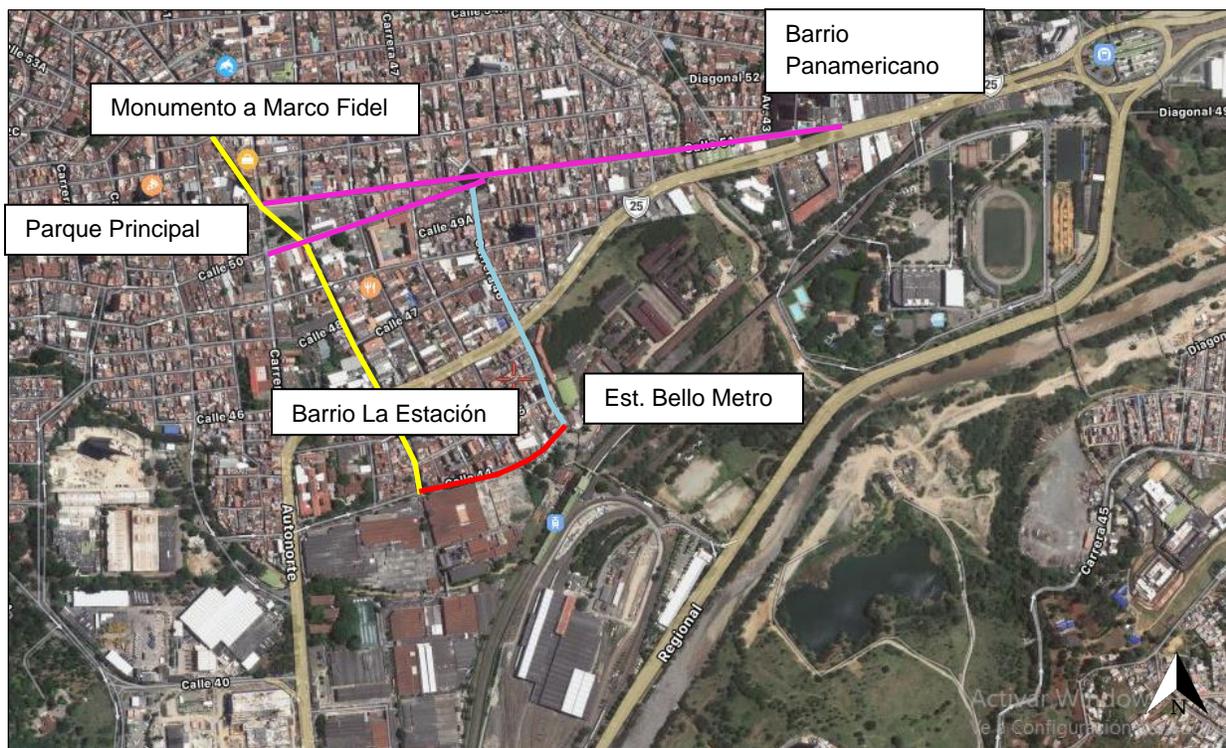


Figura 24: Rutas camineras del centro en conexión con el macroproyecto urbano centralidad norte metropolitana, Proyecto estratégico.
Fuente: Adaptada de Google Earth.

- **Plan Vial municipal comunas 10 y 11:** Mejoramiento urbano de los barrios ubicados al costado oriental de la Centralidad (Marco Fidel Suarez, La Gabriela, entre otros)
- **Consolidación de la Escuela de Artes y Oficios:** Ubicado en los antiguos talleres del Ferrocarril de Antioquia en límites con el Lote D de la centralidad.

- **Parque de Artes y Oficios:** Proyecto de renovación urbana y arquitectónica que está localizado en inmediaciones del Lote D del Macroproyecto Urbano, este, se proyecta como complemento a los servicios de ciudad que serán ofertados, en el se buscan consolidar equipamientos que incrementen la oferta educativa, cultural y social del municipio.

El Parque de Artes y Oficios está localizado en los antiguos Talleres del Ferrocarril de Antioquia construidos en el departamento entre los años 1920 y 1950, históricamente, por la actividad desarrollada en estos inmuebles, su entorno se consolidó como un centro de comercio importante para los pobladores del municipio, y dada su cercanía a la empresa Fabricato fue por mucho tiempo un polo de desarrollo importante; posterior a mediados de siglos, cuando el parque automotor y el transporte fluvial incrementan su operación, el ferrocarril de Antioquia comienza una etapa de decaimiento hasta su cierre y liquidación en el año 1961,

El acuerdo 006 del 20 de febrero de 1991 declaró los edificios que componen estos talleres como bienes de interés histórico municipal; para el año 2009, mediante Resolución N° 001463 del 16 de abril, el ministerio de transporte realizó la sesión de este predio al municipio de Bello definiendo *“una destinación específica de usos del predio para promover la creación, el estudio, la práctica, la investigación y la difusión de las diversas manifestaciones artísticas y culturales en especial para el desarrollo de la instrucción y educación en artes y oficios”*. (Monsalve, 2016); el Área Metropolitana del Valle del Aburra estableció un plan maestro para la renovación de esta infraestructura demostrando interés por consolidar exitosamente este proyecto, en este plan se definen estrategias de ordenamiento específico para cada uno de los volúmenes y el programa que en este se consolidará, así mismo, realizó una primera intervención de la plaza central en el año 2011 con una inversión cercana a los 900 millones de pesos que contempla un escenario de espectáculos, senderos peatonales, adecuación de vías y obras eléctricas e hidráulicas complementarias.



Figura 25: Localización Parque de Artes y Oficios, proyecto estratégico de apoyo al macroproyecto urbano.

Fuente: Aerofotografía Intervenida, https://satellites.pro/mapa_de_Bello.Colombia#6.333826,-75.552313,17



Figura 26: Aerofotografía Parque de Artes y Oficios, proyecto estratégico de apoyo al macroproyecto urbano.

Fuente: Elaboración propia.

La Sociedad Colombiana de Arquitectos en compañía del Área Metropolitana del Valle del Aburra, por concurso arquitectónico realizado en el año 2011 seleccionaron la propuesta de Taller Síntesis, Arq. Sebastián Monsalve, Arq. Juan David Hoyos y Matriz arquitectura como la ganadora para el programada y el diseño base de este proyecto.



Figura 27: Proyecto arquitectónico ganador del concurso del Parque de Artes y Oficios, proyecto estratégico de apoyo al macroproyecto urbano.

Fuente: Flickr Taller Síntesis,

<https://www.flickr.com/photos/41252468@N02/6299937422/in/photostream/>.

Tanto el Nuevo Plan de Desarrollo del municipio como el Plan de Ordenamiento Territorial Vigente establecen el parque de Artes y Oficios como un proyecto estratégico para Bello contemplando además la nueva Sede de Gobierno Municipal que actualmente se caracteriza por su descentralización y alto costo administrativo, *“Anualmente se pagan más de \$1.800 millones por concepto de arriendos...Una de las opciones que se evalúa es la construcción de una nueva centralidad si la sede se localiza por ejemplo en los terrenos de los antiguos talleres de los ferrocarriles nacionales, cuidando que se adicione una porción de ciudad que garantice actividad por encima del horario laboral de la administración pública. Así lo establece el POT vigente...un lote en la parte trasera de los Talleres del Ferrocarril que quedaría anexo a la fundación del Parque de Artes y Oficios*

que se instalará en dichos talleres, en algunos lotes vacíos del área central del Municipio o en terrenos sin desarrollar que existan en la centralidad norte” Numeral 3 del artículo 107 del POT.

El municipio actualmente cuenta con todos los diseños técnicos para comenzar la construcción de la escuela de música en el parque de Artes y Oficios, cumpliendo con el plan maestro del AMVA, planos elaborados en el año 2014, sin embargo, el gobierno actual se encuentra en trámites para la consecución de los recursos que soporten la inversión.



Figura 28: Planimetría Parque de Artes y Oficios, proyecto estratégico de apoyo al macroproyecto urbano.

Fuente: Secretaría de Planeación, Planta Urbana, Propuesta General, Parque de Artes y Oficios

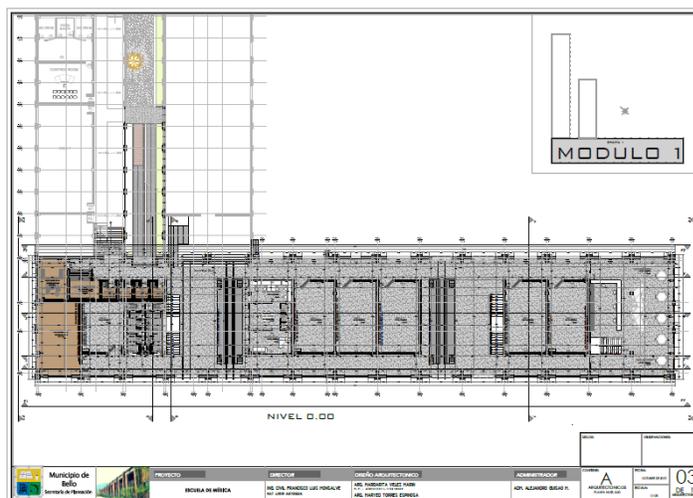


Figura 29: Planimetría Escuela de música, proyecto estratégico de apoyo al macroproyecto urbano.

Fuente: Secretaría de Planeación, Propuesta General, Parque de Artes y Oficios

Tanto la Centralidad Norte Metropolitana y el Parque de Artes y Oficios como complemento de este Macroproyecto evidencian el gran desarrollo que este sector del municipio de Bello planea tener en los próximos años, actualmente, la construcción del autódromo en el LOTE F como tercera etapa de desarrollo del macroproyecto plantea desde sus diseños y consolidación un nuevo detonante de desarrollo para la ciudad, es por esto, que su entorno directa e indirectamente será influenciado por lo que allí se consolide; el mejoramiento en equipamientos y espacio público proyectado en estos nuevos desarrollos representa unas nuevas tendencias que inciden en el mercado inmobiliario de Bello y que son objeto de estudio de la presente investigación.

3. Área de influencia de la Centralidad Norte Metropolitana.

Para realizar esta caracterización, se toman como referencia algunos barrios localizados en el área de influencia de lo que será la Centralidad Norte Metropolitana, al macroproyecto establecerse a partir del Río Medellín se configuran en el municipio un costado Occidental donde se localiza entre otros el centro histórico, y un costado oriental caracterizado por poseer menor área destinada a suelo urbano.

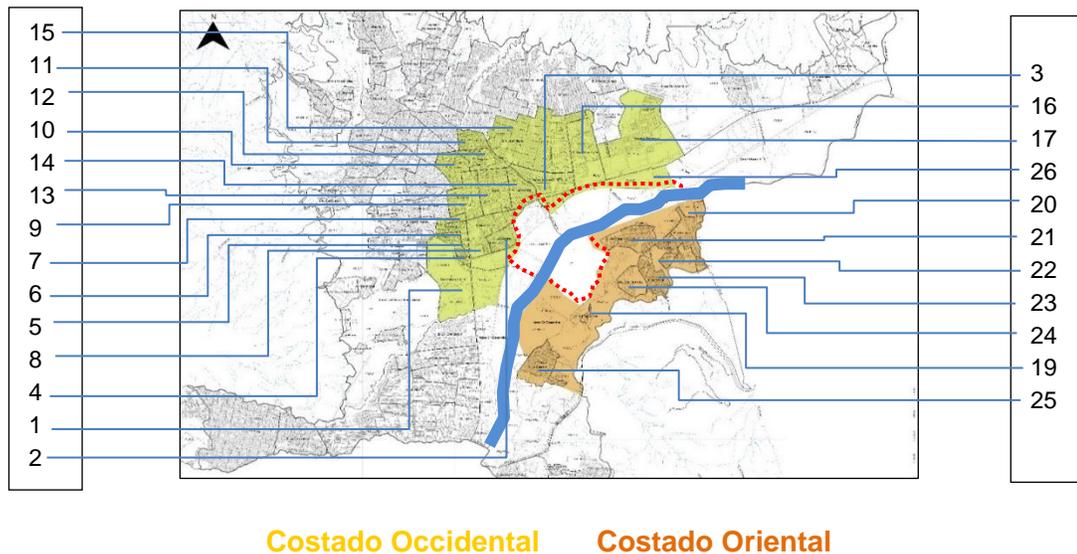


Figura 30: Área de influencia Centralidad Norte Metropolitana, costado oriental y occidental.

Fuente: Elaboración propia

COSTADO OCCIDENTAL	COSTADO ORIENTAL
1 Zona Industrial N1	19 Marco Fidel Suarez
2 La estación	20 Fontidueño
3 Panamericano	21 Las Vegas

4 Puerto Bello	22 Alcala
5 Rincon Santo	23 La Camila
6 Central	24 Cinco Estrellas
7 Suarez	25 La Gabriela
8 Manchester	26 Zona Industrial N2
9 Centro	
10 Andalucia	
11 La Milagrosa	
12 Congolo	
13 Prado	
14 Las Granjas	
15 Ciudad Niquia	
16 Ciudadela del Norte	
17 Terranova	
18 Zona Industrial N3	

Tabla 16: Barrios del municipio de Bello ubicados sobre el área de influencia de la centralidad norte.

Fuente: Elaboración propia

3.1 Tratamientos Urbanos del área de influencia según POT

La centralidad Norte metropolitana y su área de influencia se caracteriza porque en mayor o menor medida se encuentran la gran mayoría de los tratamientos definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial:

1. Desarrollo: Definido desde el Artículo 203 del Acuerdo 033 del 2009 del municipio, se aplica a predios de gran extensión localizados al interior del área urbana *“con posibilidades de dotación de infraestructura, pero que no han sido urbanizados o construidos.”*. Este tratamiento busca la efectiva articulación de estas áreas con la malla urbana existente, por lo cual se deben desarrollar bajo lo estipulado en el decreto 4065 de 2008 en su Artículo número 4 que entre otros establece el modelo del plan parcial.

2. Renovación urbana: Zonas en las que se requiere efectuar la sustitución de las estructuras urbanas y arquitectónicas mediante procesos de reurbanización que permitan generar nuevos espacios públicos y/o privados, así como una nueva definición de la normatividad urbanísticas de aprovechamientos. En esta modalidad, el Plan de Ordenamiento Territorial define las directrices generales y mediante los Planes Parciales

se desarrollan y complementan las determinantes previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Es aplicable en áreas de ciudad en las cuales los lotes y bienes inmuebles se encuentran en mal estado por sus propietarios, deterioro socioeconómico y físico, por lo que el sector requiere ser recuperado; se presenta un alta o inadecuada subutilización del suelo urbano.

3. Consolidación: Sectores consolidados que poseen en distintas proporciones infraestructura de servicios públicos, vías y equipamientos definidos, por esto, no son objeto de modificación o transformación, por el contrario, deben ser apoyados en la implementación de infraestructura de soporte como equipamientos a través de la identificación de posible suelo disponible para ser reservados y que permitan esta implementación. Se encuentran en tres distintos niveles de consolidación:

- Nivel 1: Malla urbana definida, distribución predial, estructura vial, equipamientos colectivos y zonas verdes publicas identificables.
- Nivel 2: Presentan irregularidad predial, estructura vial incompleta y generalmente reducida al interior del sector, infraestructura de soporte deficiente e inadecuados como equipamientos y sistema público.
- Nivel 3: Déficit crítico en dotación de infraestructura, espacio público y equipamientos presentes generalmente en áreas densamente pobladas. En el tratamiento de Consolidación Nivel 3, se podrán aplicar los diferentes instrumentos de planificación y gestión

Comparado con el tratamiento de consolidación planteado en el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Medellín a través del acuerdo 048 del 2014 Artículo 234, el tratamiento de consolidación también define tres niveles:

1. Consolidación Nivel 1 (CN1) Mantenimiento.
2. Consolidación Nivel 2 (CN2). Dotación.
3. Consolidación Nivel 3 (CN3). Generación

En este orden, al igual que el POT del municipio de Medellín, cada uno abarca un distinto nivel de consolidación partiendo del estado actual del sector, de un mayor y mejor estado de consolidación en el nivel 1 hasta un menor nivel de consolidación de infraestructura de soporte que buscan precisamente su generación desde el Nivel 3.

4. Conservación: Áreas del territorio que deben ser objeto de protección, recuperación y orientado especialmente hacia inmuebles o área de valor patrimonial y urbano importantes y representativas.

5. Mejoramiento Integral: Sectores informales desarrollados normalmente por crecimiento espontaneo e invasiones. La organización física no ha sido ordenada, controlada ni regulada por el municipio. Se debe promover que los nuevos desarrollos urbanísticos y constructivos estén acordes a los fines del ordenamiento territorial sin ir en detrimento del sector.

Adicional a estos tratamientos ya definidos se contemplan Áreas para la Preservación de la Infraestructura y elementos del sistema estructurante (API), estas según el Plan de Ordenamiento Territorial *“tienen restringido su desarrollo ya que pertenecen a zonas destinadas para espacios públicos o privados, equipamientos, zonas de protección ambiental o de infraestructura vial, por lo tanto, éstas no están inscritas dentro de un tratamiento urbanístico en los términos de la Ley”*; los lotes que componen el macroproyecto de la Centralidad Norte Metropolitana cuentan con esta condición según el mapa de tratamientos del municipio, *“debido a que los Lotes que integran el macroproyecto; del Parque Multipropósito Tulio Ospina, son totalmente de propiedad pública, las actividades de protección de dicha infraestructura están prácticamente garantizadas, reservando, por ejemplo, las fajas para la complementación del sistema de movilidad nacional y regional, como de continuación del plan vial municipal, las áreas de retiros de quebradas y de protección ambiental del Lago, entre otros aspectos.”* (VIVA, 2018)

Desde los planos anexos al Plan de Ordenamiento Territorial del municipio se establece el tratamiento de **Redesarrollo (RED)** en distintos niveles pese a que desde el Acuerdo 033 del 2009 no se define; en el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Medellín (Acuerdo 46 de 2006), en su Artículo 244 se define el tratamiento de Redesarrollo como:

“...zonas homogéneas identificadas como áreas en transformación, y cuyo propósito de desarrollo es orientar procesos de transformación ya iniciados o

generar nuevos en zonas con localización estratégica en la ciudad de acuerdo con los objetivos de ordenamiento propuestos por el Plan, de manera que se privilegie su transformación hacia la optimización de su potencial, permitiendo mayores aprovechamientos y diversidad de usos.”

Así mismo, el POT de Medellín del 2006 define dos grupos

“Grupo 1: cuentan con una conformación urbanística adecuada, de acuerdo con los indicadores formulados por la Administración Municipal, en términos de infraestructura vial y de servicios público y con morfología predial uniforme que actualmente están siendo utilizados con mayor intensidad por cambio de uso o densidad constructiva y otros sectores con una conformación un poco más diversa con alto potencial de transformación para lograr una mayor intensidad constructiva y de actividades diferentes al residencial.

Para lograr la optimización de estas zonas se requiere la generación de nuevos espacios públicos y dotación de equipamientos que soporten las nuevas densidades poblacionales y de actividades complementarias o las nuevas actividades económicas cuando este sea el uso predominante

Segundo Grupo: son aquellos sectores conformados por predios de grandes extensiones, los cuales en su gran mayoría no cuentan con una malla vial y de servicios públicos debidamente conformada para soportar procesos de densificación y diversificación de actividades. Para el desarrollo de los predios ubicados al interior de los sectores de este segundo grupo, es condición esencial la búsqueda y aplicación de mecanismos que hagan atractiva y promuevan la gestión asociativa de proyectos a través de la formulación de planes parciales”

En el uso de Redesarrollo, las áreas de redesarrollo podrán realizarse proyectos predio a predio utilizando un aprovechamiento bajo acorde con lo establecido en la normatividad.

Por su parte, el estudio técnico realizado para el Macroproyecto Urbano previo a la licitación pública para el desarrollo de uno de los lotes del macroproyecto en el 2018 diagnosticaba el entorno de dicho desarrollo como áreas de transformación por los tratamientos urbanos del perímetro que en su mayoría son de consolidación y renovación

urbana; en el costado Oriental de la Centralidad donde se localizan barrios como La Gabriela y Maco Fidel Suarez los tratamientos más destacadas según planos del POT vigente son los de Consolidación en segundo y tercer nivel que permiten en gran medida el desarrollo predio a predio pero también *“Es un sector con presencia de barrios populares que requieren esfuerzos de gestión integral en el espacio público, infraestructura, equipamientos y vivienda”* (VIVA, 2018). En el costado Occidental, con mayor desarrollo, es notorio el tratamiento de Redesarrollo Nivel 1 *“el cual supone un incremento notorio en la edificabilidad y de los aprovechamientos urbanos, pero conservando parcialmente la estructura urbana existente.”* (VIVA, 2018) y un tratamiento de Consolidación hacia la zona del Barrio San Jose Obrero, Cabañas y la Madera, cerca de la estación del Metro que lleva su mismo nombre, algunos predios perimetrales al macroproyecto presentan tratamientos de Desarrollo, especialmente algunos ubicados al costado oriental y Norte de la centralidad.

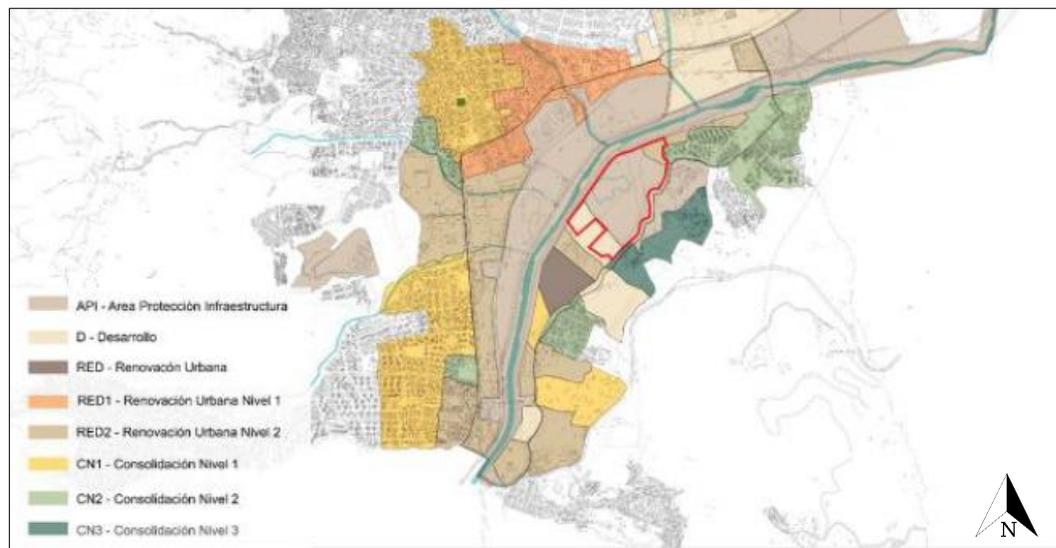


Figura 31: Tratamientos urbanos, Área de influencia Centralidad Norte Metropolitana, costado oriental y occidental.

Fuente: proyecto urbano general P.U.G, parque multipropósito tulio Ospina, etapas de desarrollo, parque deportes a motor documento técnico de soporte, 2018

Partiendo de una sectorización de áreas según el plano de tratamientos urbanos establecido desde la oficina de planeación municipal, se aprecia un área considerable de territorio bajo el tratamiento de Consolidación y Redesarrollo en sus distintos niveles, estos abarcan el área de influencia establecida para el Macroproyecto Urbano Centralidad Norte Metropolitana:

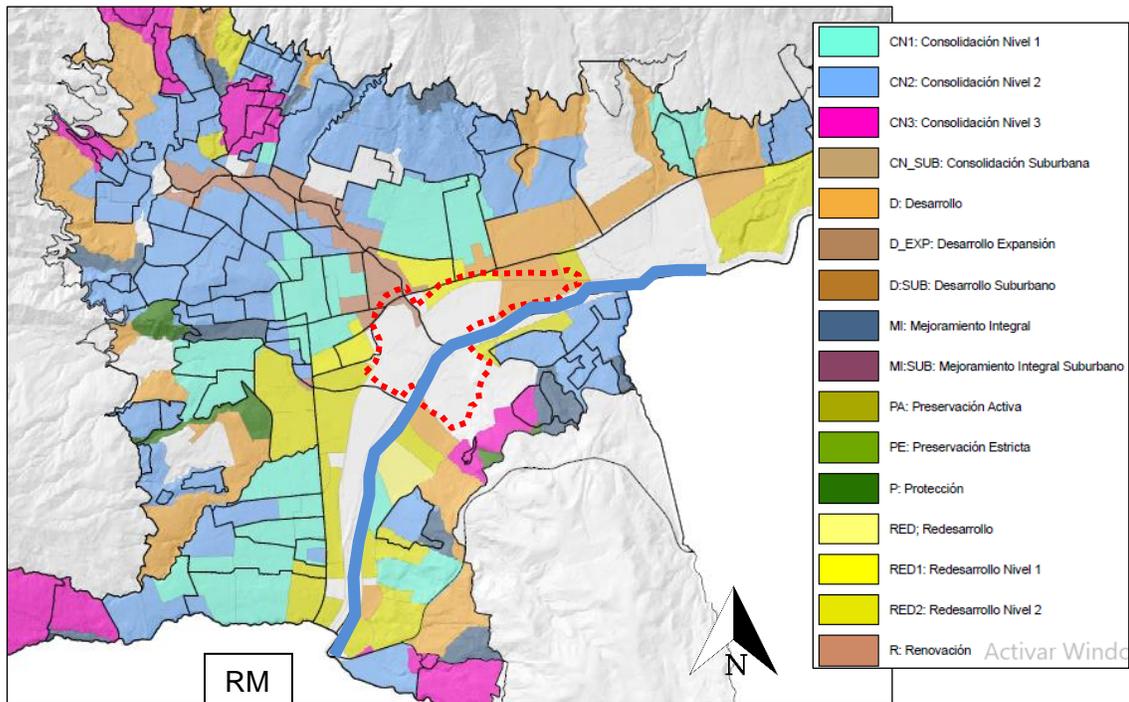


Figura 32: Tratamientos urbanos, municipio de Bello.
Fuente: Planeación Municipal, plano de tratamientos urbanos. POT 2009

Para tal efecto y partiendo de una segmentación y delimitación del área de interés, se clasifican los porcentajes de participación de cada uno de los tratamientos presentes tanto en el costado oriental como el costado occidental del área de influencia de la Centralidad teniendo como eje el Río Medellín, y se procede a la verificación de áreas de los polígonos en Autocad que permitirán contabilizar su % de participación sobre el territorio:

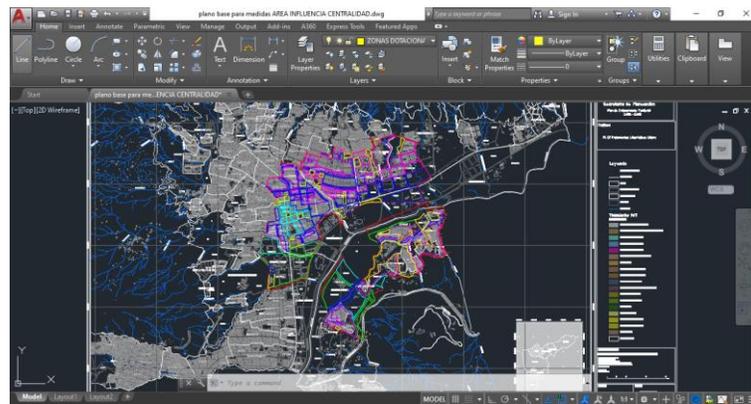


Figura 33: Planimetría AUTOCAD, Toma de áreas de usos y tratamientos.
Fuente: Planeación Municipal, plano de tratamientos urbanos. POT 2009

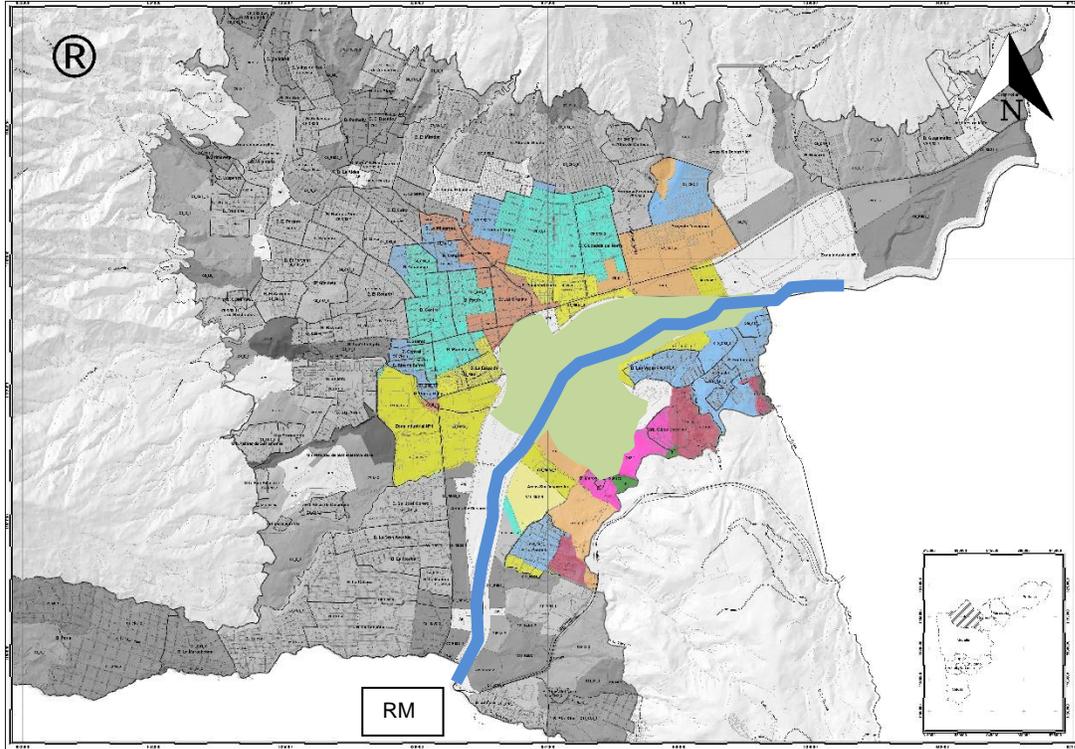


Figura 34: Tratamientos urbanos sobre el área de influencia de la centralidad norte metropolitana.

Fuente: Imagen Intervenido, Planeación Municipal, plano de tratamientos urbanos. POT 2009

A excepción del tratamiento de conservación, todos los demás tratamientos establecidos desde el POT incluidos API y el tratamiento de Protección se encuentran presentes en el área de influencia de la Centralidad Norte Metropolitana, esto partiendo de una validación de áreas por tratamiento sobre el territorio seleccionado que permite identificar estos porcentajes de participación:

TRATAMIENTO URBANO	% DEL TOTAL
API	6%
Consolidación	53%
Desarrollo	7%
Mejoramiento Integral	5%
Redesarrollo	22%
Renovación Urbana	7%
Protección	1%

Tabla 17: Porcentajes de participación de los tratamientos urbanos sobre el área de influencia de la centralidad norte metropolitana.
Fuente: Elaboración propia

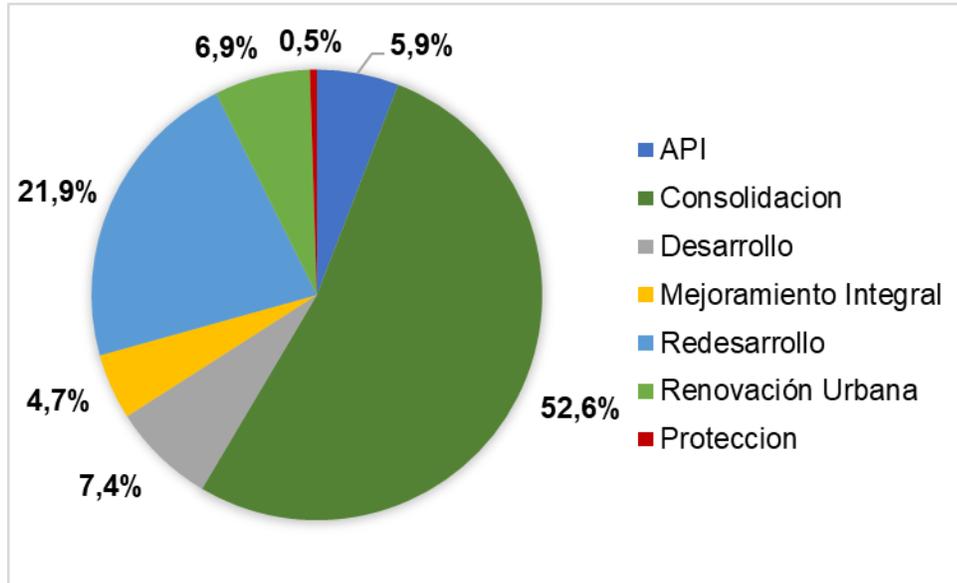


Figura 35: Porcentajes de participación de los tratamientos urbanos sobre el área de influencia de la centralidad norte metropolitana.
Fuente: Elaboración propia.

3.1.1 Tratamiento de Consolidación.

se identifica un porcentaje mayoritario sobre el tratamiento de consolidación, especialmente Consolidación Nivel 2 cuya presencia sobre el área de estudio representa el 28% del total.

		Total
Tratamiento de Consolidación		Del 100,0% del área de estudio
Tratamientos Urbanos	Consolidación 1	20,3%
	Consolidación 2	28,6%
	Consolidación 3	3,7%

Tabla 18: Porcentajes de participación del tratamiento de consolidación sobre el área de influencia de la centralidad norte metropolitana.
Nota. Elaboración propia

El tratamiento de Consolidación N1 se encuentra presente solo sobre el costado occidental del macroproyecto urbano, específicamente en los barrios de Andalucía, Centro, Prado y Manchester, localizados entre la estación Bello y el parque principal (centro histórico del municipio), así mismo, estos barrios se caracterizan por su ubicación inmediata a Fabricato, empresa que promovió en gran medida la construcción de barrios obreros cercanos a su zona de operación, lo mismo sucede con el Barrio Obrero y gran avenida sobre el costado Norte del municipio en límites con el municipio de Medellín.

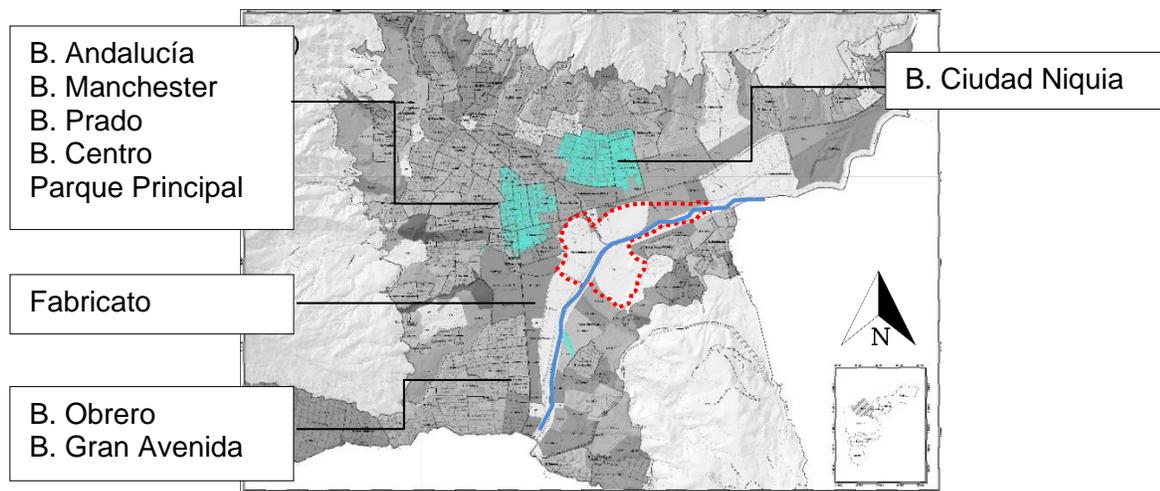


Figura 36: Tratamiento de Consolidación 1 sobre el área de influencia de la centralidad norte metropolitana.

Fuente: Imagen intervenida, POT 2009

El tratamiento de Consolidación Nivel 2 se localiza principalmente en el perímetro del área de influencia seleccionada y realizando una vista macro de todo el territorio sería el tratamiento de mayor presencia sobre esta franja, así mismo, se presenta en el costado oriental del municipio focalizado hacia el sector donde actualmente se ubica la Cárcel Bellavista, equipamiento de escala metropolitana,

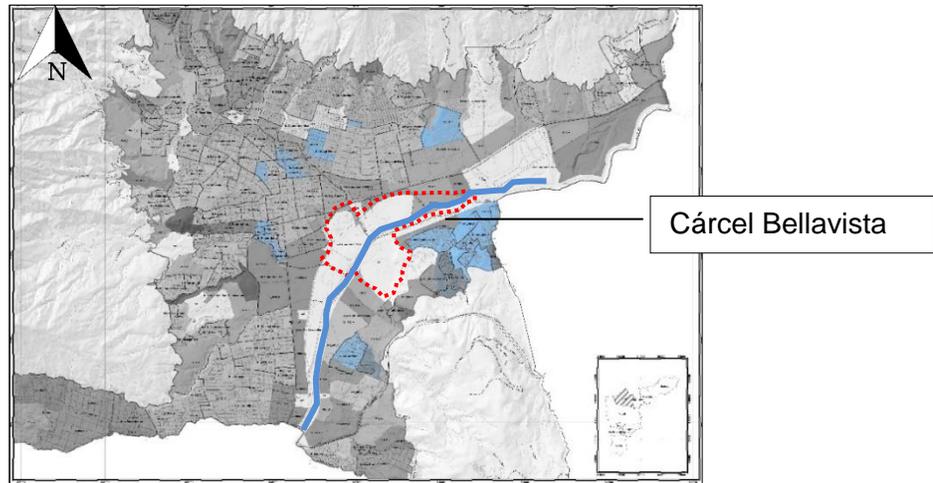


Figura 37: Tratamiento de Consolidación 2 sobre el área de influencia de la centralidad norte metropolitana.
Fuente: Imagen intervenida, POT 2009

El tratamiento de Consolidación N3 hace presencia sobre las zonas que requieren mayor generación de nueva infraestructura de soporte a la población en variables como equipamientos, espacio público o movilidad, se presenta exclusivamente sobre el costado oriental de la Centralidad Norte Metropolitana, barrio Marco Fidel Suarez y zonas aledañas cercanas al Lote F del macroproyecto donde actualmente se desarrolla el autódromo y parque de deportes a motor del Parque Tulio Ospina.

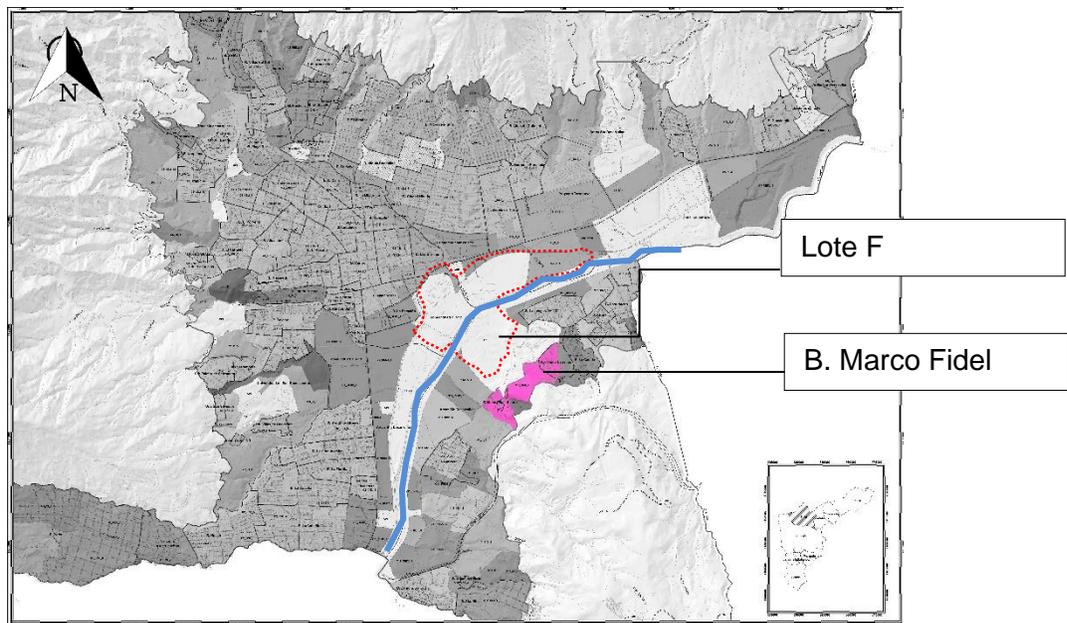


Figura 38: Tratamiento de Consolidación 3 sobre el área de influencia de la centralidad norte metropolitana.

Fuente: Imagen intervenida, POT 2009

Bajo esta localización se identifica en primera estancia un mayor nivel de consolidación presente sobre el costado occidental de la centralidad Norte Metropolitana, incluso, no en predios localizados en cercanía inmediata a los polígonos sino en franjas a inicios de la parte alta de Niquia y en cercanía a los barrios localizados en el entorno al parque principal del Municipio que podrían categorizarse como áreas de incidencia intermedia de la centralidad, no directa, así mismo, en un promedio del área total estudiada resalta la consolidación Nivel 2 con un porcentaje total del 28% sobre el 100%, lo cual, concluye que al menos una cuarta parte del área de influencia de macroproyecto está en proceso de consolidar un mejoramiento en su infraestructura de soporte lo cual indica un crecimiento en sistemas de equipamiento y espacio público.

		% Sobre el 100% del costado Occidental	% Sobre el 100% del costado Oriental
Tratamientos Urbanos	consolidación 1	31%	0,0%
	Consolidación 2	26%	33,1%
	Consolidación 3	0%	10,5%

Tabla 19: Porcentajes de participación del tratamiento de consolidación sobre el costado oriental y occidental del área de influencia de la centralidad norte metropolitana.

Fuente: Elaboración propia

3.1.2 Tratamiento de Redesarrollo.

El tratamiento de redesarrollo representa el 22% del área de estudio seleccionada como zona de influencia del macroproyecto:

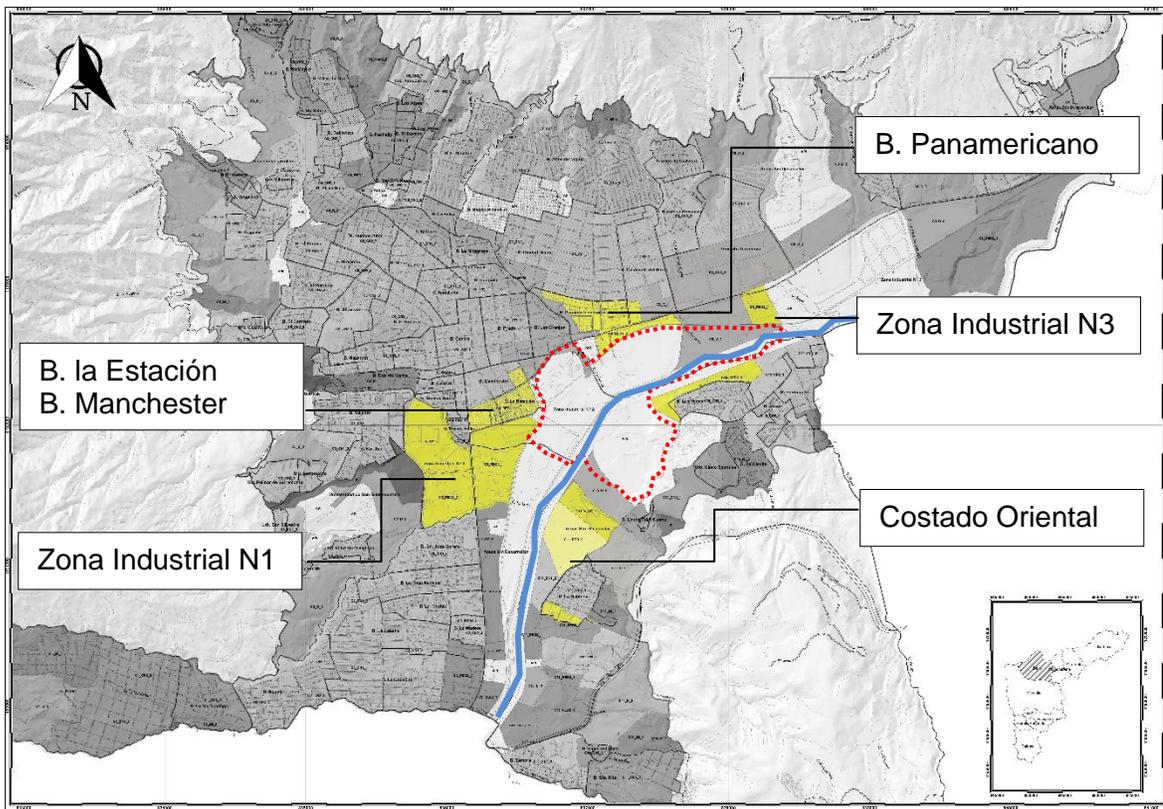


Figura 39: Tratamiento de Redesarrollo sobre el área de influencia de la centralidad norte metropolitana.
Fuente: Imagen intervenida, POT 2009

Su localización se identifica en los barrios de Zona Industrial N1, La estación, Panamericano, Zona Industrial N3 y Zona Industrial N2, resalta de forma significativa el Redesarrollo N2 representando el 14% del área total seleccionada y el cual está presente en gran parte a excepción del Barrio Niquia Panamericano en Nivel 1 y Algunas zonas de la Zona Industrial N3 hacia el costado oriental del macroproyecto que representa solo el 7.9% aproximadamente.

		% sobre el área de influencia
Tratamientos Urbanos	Redesarrollo	2,6%
	Redesarrollo 1	5,3%
	Redesarrollo 2	14,0%

Tabla 20: Porcentajes de participación del tratamiento de Redesarrollo sobre el área de influencia de la centralidad norte metropolitana.
Fuente: Elaboración propia

Según la zonificación el tratamiento se encuentra principalmente sobre áreas donde actualmente operan grandes industrias como Postobón, Saferbo, Incametal, y Fabricato, o en sectores sin gran desarrollo empleados como parqueadero.

Su ubicación está en el perímetro de predios que delimitan la Centralidad Norte Metropolitana lo que representa un gran potencial para el desarrollo del mercado inmobiliario y en la oportunidad para generar infraestructura de soporte tanto para lo planteado desde el macroproyecto como para los demás sectores aledaños en su mayoría bajo el tratamiento de consolidación, estos sectores deberán promover su desarrollo bajo la modalidad de gestión asociado en Plan Parcial como el actual desarrollo de ciudad Fabricato sobre la Zona Industrial N1. Por otro lado, sectores como La Estación y Niquia Panamericano presentan un nivel de consolidación alto que a pesar de no contar con infraestructura de soporte como equipamientos y espacio público su configuración predial y sistema vial presentan un gran nivel de desarrollo, los motivos por lo cuales bajo el POT son calificados bajo el tratamiento de redesarrollo puede obedecer a una orientación por mejorar los aprovechamientos del suelo permitiendo una mayor densidad de vivienda y proyectos en altura, proceso que se ha desarrollado en los últimos años pero bajo un sistema predio a predio.

El tratamiento de redesarrollo al igual que el de Consolidación presenta mayor porcentaje de ocupación sobre el costado occidental del macroproyecto que sobre el oriental, esto obedece a que predios como Fabricato, Pantex, Postobon y Saferbo ubicados sobre la Zona Industrial N1 del costado occidental ocupan en mayor medida el territorio bajo este tratamiento, es importante precisar que actualmente en más del 50% de estos lotes se desarrollan proyectos inmobiliarios de uso comercial, vivienda y mixtos bajo la modalidad de plan parcial.

		% sobre el 100% del costado Occidental	% sobre el 100% del costado Oriental
Tratamientos Urbanos	Redesarrollo	0%	7,5%
	Redesarrollo 1	8%	0,0%
	Redesarrollo 2	17%	8,3%
	TOTAL	25%	15,7%

Tabla 21: Porcentajes de participación del tratamiento de Redesarrollo sobre el costado oriental y occidental del área de influencia de la centralidad norte metropolitana.
Fuente: Elaboración propia

3.1.3 Mejoramiento Integral, Renovación Urbana e incidencias de otros tratamientos sobre el territorio.

Es preciso analizar que a pesar de que el área de territorio estudiado del costado occidental es 48% superior al del costado oriental, en ambos territorios el porcentaje de participación del tratamiento de consolidación se aproxima al 50% del área, claro está, en distintos niveles de consolidación, así mismo, el costado oriental ocupa en mayor medida los tratamientos destinados al desarrollo y mejoramiento integral de barrios lo que representa un riesgo para el mercado inmobiliario, por su alta deficiencia en los procesos de urbanización, sumado a la población que ocupa estos sectores y su perfil socio económico, esto a su vez se convierte en un reto importante tanto para el municipio como para los desarrolladores privados toda vez que los barrios obedeciendo al tratamiento clasificado carecen de infraestructura de soporte como equipamientos, espacio público y vías, legalización predial, y en su mayoría se constituyen por sectores de estrato socioeconómico 1 y 2, por esto se potencializa para promover entre otros un desarrollo de vivienda de interés social.

		% sobre el 100% del costado Occidental	% sobre el 100% del costado Oriental	% sobre el 100% del área total de influencia del Macroproyecto
Tratamientos Urbanos	API	3%	11,3%	5,9%
	Consolidación	58%	43,6%	52,6%
	Desarrollo	4%	14,5%	7,4%
	Mejoramiento Integral	0%	13,5%	4,7%
	Protección	0%	1,4%	0,5%
	Redesarrollo	25%	15,7%	21,9%
	Renovación Urbana	11%	0,0%	6,9%
		100,0%	100,0%	100,0%

Tabla 22: Porcentajes de participación de los tratamientos urbanos sobre el costado oriental y occidental del área de influencia de la centralidad norte metropolitana.
Fuente: Elaboración propia

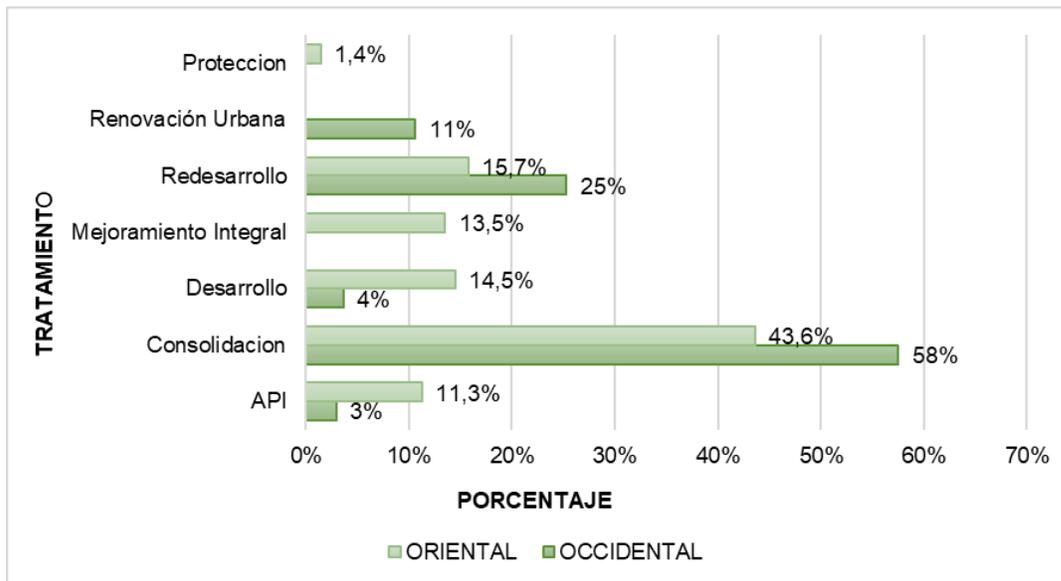


Figura 40: Porcentaje de participación de los tratamientos urbanos sobre el costado oriental y occidental de la centralidad norte metropolitana.

Fuente: Elaboración propia

3.2 Usos del suelo del área de influencia según POT

Los usos del suelo son una característica determinante en el comportamiento del territorio y del mercado inmobiliario, para el municipio de Bello actualmente se encuentran definidos desde el Capítulo 2 del Plan de Ordenamiento Territorial.

EL artículo 2019 del POT expone las categorías que determinan las actividades urbanas que pueden localizarse en cada zona y sus condiciones de localización, estos se clasifican en:

1) Zona Residencial (ZR): Pueden clasificarse en varias categorías.

- Por la mezcla de vivienda y otros usos
 - ✓ Residencial Neta: Presencia única de vivienda sin otros usos
 - ✓ Residencial con Comercio y Servicios: Predomina el uso residencial, pero se permite el uso de comercio y servicios en áreas específicamente delimitadas.

- ✓ Residencial Productiva: Áreas residenciales donde la vivienda puede incluir alberga en su estructura usos comerciales y de servicio
- Por su configuración espacial, su localización a ejes de movilidad o desarrollos de vivienda ya consolidados
 - ✓ Tipo 1: Predomina vivienda de baja altura localizados generalmente en zonas alejadas a ejes centrales de movilidad
 - ✓ Tipo 2: Sectores donde por su morfología y tendencias se orientan a consolidarse proyectos de hasta 5 pisos de altura.
 - ✓ Tipo 3: Zonas con potencial para el desarrollo de vivienda en altura, generalmente localizado sobre ejes de movilidad importantes, en primer piso podrían aportar espacio público verde o público para mejorar las condiciones del sector
 - ✓ Tipo 4: Presentan mayores aprovechamientos del suelo, se caracteriza por desarrollos de vivienda en altura especialmente en zonas donde es viable realizar nuevos desarrollos
 - ✓ Tipo 5: Vivienda semi campestre
 - ✓ Tipo 6: Vivienda campestre urbana de baja intensidad de desarrollo físico.

2) Zona Comercio y Servicios (ZCS):

Teniendo en cuenta el régimen de interrelación, se contemplan usos principales como el comercio minorista, liviano, oficinas e industria artesanal, complementarios como el de vivienda, restringidos como el uso industrial pesado, prohibido como el comercio mayorista de víveres y transitorios o temporales algunos tipos de industria para cada uno de los sectores definidos para este uso y teniendo en cuenta

3) Zona Industriales (ZI):

Todo suelo urbano zonificado como uso industrial debe permitir aquella actividad que tiene por objeto el proceso de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales, así como para el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y similares, independiente de cuál sea su tecnología.

Según el POT este uso presenta la vivienda como un Uso restringido, sin embargo, se aclara en su párrafo del artículo 224 que una vez finalizada la actividad industrial el nuevo desarrollo deberá acoplarse bajo la modalidad de Plan Parcial, inadmitiendo reloteos o particiones previas.

4) Zonas Dotacionales e Institucionales (ZDI)

Todo suelo urbano destinado a la localización de instalaciones para la provisión de servicios educativos, culturales, de culto, recreativos, de salud y de bienestar; servicios públicos; servicios de transporte; servicios urbanos y de administración pública.

5) Zonas de Actividad Especializada (ZAE)

Corresponden a sitios que, por sus excelentes condiciones de localización, movilidad, prestación de servicios públicos y relación con otras zonas, entre otros, poseen la potencialidad de convertirse o transformarse en sectores de alta productividad y generadoras de grandes impactos positivos en la economía, la cultura y en general sobre el entorno social.

Estas zonas conforman la denominada “Plataforma Estratégica Municipal”, mediante la cual se llevan a cabo los mejores y mayores aprovechamientos del suelo en pro del fortalecimiento de la competitividad municipal en el contexto regional, nacional y global.

Se enfatizarían en:

- ✓ Comercio y servicios asociados con la exhibición y venta de vehículos y maquinaria agrícola.
- ✓ Comercio y servicios asociados con el transporte de carga y encomiendas. Centros de bodegas de almacenamiento de productos y materias primas, comercio industrial de escala grande y mediana,
- ✓ Industria textil y manufacturera. Comercio y servicios asociados con la cadena de textiles y confecciones

- ✓ Industrias de alimentos y bebidas. Producción y envasado de alimentos diversos
- ✓ Centros de negocios, centros de exposiciones y/o convenciones, teatros, salas de cine.

Se establece que los predios que sean destinados a un uso distintos al expuesto deberán solicitar concepto y aprobación por parte de secretaria de planeación del municipio quien informará a la curaduría urbana.

Continuando con los barrios objeto de este primer acercamiento se establece un análisis primario del porcentaje de ocupación que cada uno de estos tratamientos ocupan sobre el territorio de estudio:

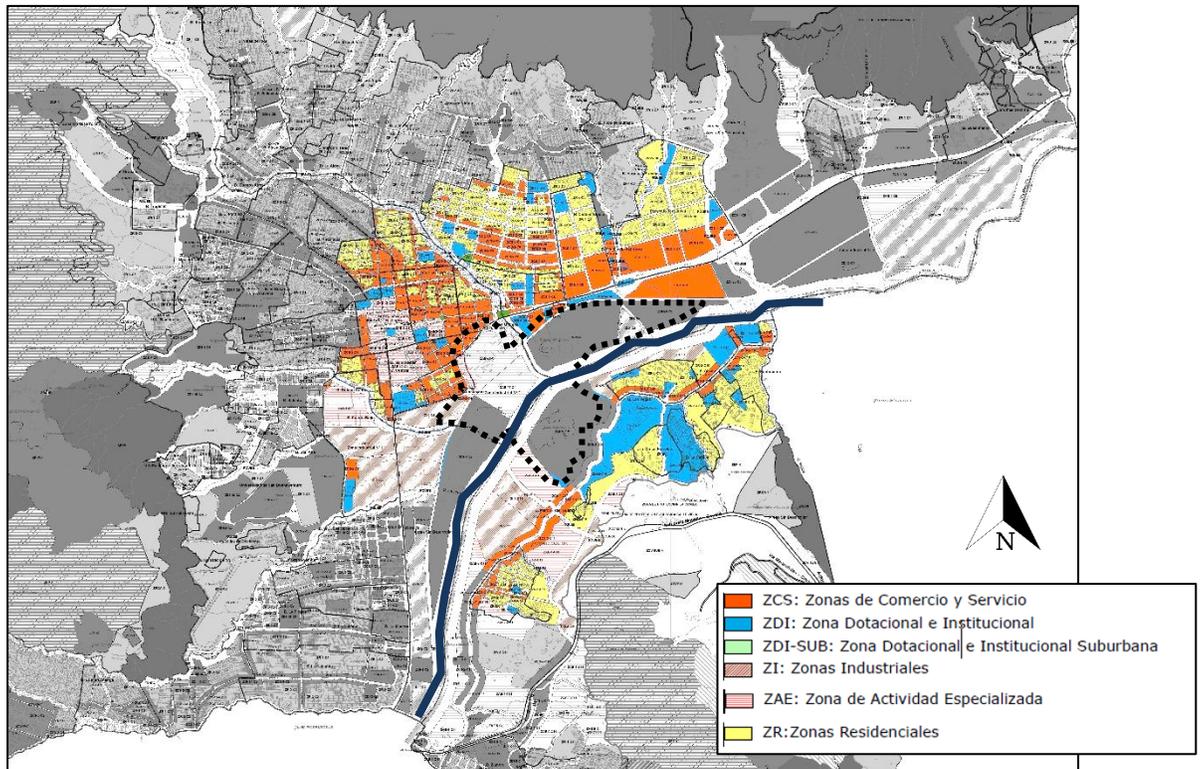


Figura 41: Usos del suelo sobre el área de influencia de la centralidad norte metropolitana.

Fuente: Imagen Intervenido, Planeación Municipal, plano de usos del suelo. POT 2009

Realizando una sumatoria de las áreas y su clasificación según el uso destinado por el POT se identifica una tendencia del área de influencia de la centralidad Norte Metropolitana hacia el uso Residencial con un 28% de su ocupación, así mismo, un 20,5% aproximado de zonas de comercio y servicio liviano el cual en sus usos compatibles contempla el uso residencial:

Usos del suelo	ZR: Residencial	28,0%
	ZCS: Comercio y Servicio	20,5%
	ZAE: Actividad Especializada	7,7%
	ZI_ Zona Industrial	11,9%
	ZDI: Dotacional e Institucional	10,6%
	Vias, Retiros, zonas de protección	21,3%
	100%	

Tabla 23: Porcentajes de participación de los usos del suelo urbanos sobre el costado oriental y occidental del área de influencia de la centralidad norte metropolitana.

Fuente: Elaboración propia

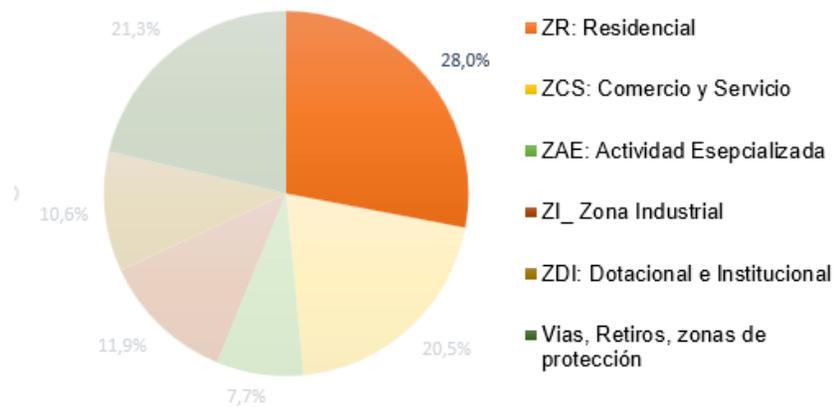


Figura 42: Porcentaje de participación de Usos del suelo sobre el área de influencia de la centralidad norte metropolitana.

Fuente: Imagen Intervenido, Planeación Municipal, plano de tratamientos urbanos. POT 2009

3.2.1 Uso de Comercio y Servicio.

Las Zonas de Comercio y Servicio se caracterizan por su localización cercanas incluso inmediatas a vías y ejes de movilidad importantes, se caracteriza por su localización entorno al centro histórico del municipio y a la intención del POT de desarrollar nuevas centralidades de escala barrial.

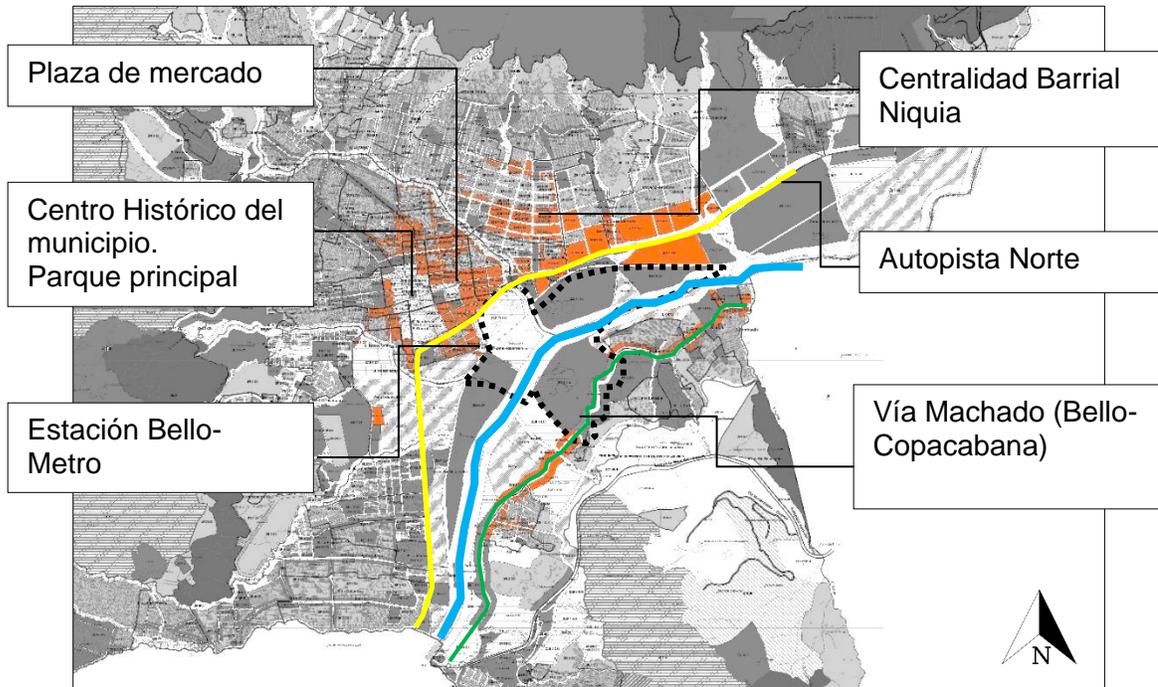


Figura 43: Usos de comercio y servicio sobre el área de influencia de la centralidad norte metropolitana.

Fuente: Imagen Intervenida, Planeación Municipal, plano de tratamientos urbanos. POT 2009

Hacia el costado Occidental del macroproyecto se identifica inicialmente una concentración de zonas de comercio y servicio localizados en el perímetro cercano al Parque Principal, la plaza de mercado y la estación del sistema Metro Bello, usos históricamente consolidados donde se identifica comercio de distintas características. En el sector de Niquia se promueve desde el POT la consolidación de centralidad barrial que promueve el comercio de servicios, se caracterizan por la localización de viviendas productivas o la construcción de nuevos proyectos en los últimos años de vivienda en altura con zócalo comercial que aportan a esta estrategia, por otro lado, sobre la autopista Norte apoyando la estrategia urbana del Bulevar del Renacimiento

se establece este uso donde actualmente también se localizan nuevos proyectos de vivienda en altura con zócalos comerciales en primer piso como la Unidad Residencial Los Árboles en el Barrio Panamericano o la construcción de nuevos mall comercial como plaza Beijing en cercanía al CC Puerta del Norte.

El costado Oriental de la Centralidad Norte establece un uso de comercio y servicio sobre la vía machado, esto ha permitido en los últimos años la construcción de proyectos de vivienda con plataforma y zócalo comercial que en el año 2020 proyectan su entrada en operación, proyectos como Toledo Campestre o Tierra Linda Campestre dan inicio a un mercado inmobiliario sobre este sector destinado a un uso comercial como el mall portal plaza, primer Mall comercial que entrará a operar en el costado oriental del macroproyecto a mediados del año 2020.

3.2.2 Uso Residencial.

La vivienda en el área de influencia de macroproyecto está presente de forma dispersa, sin embargo, geográficamente se logran identificar zonas representativas con características específicas:

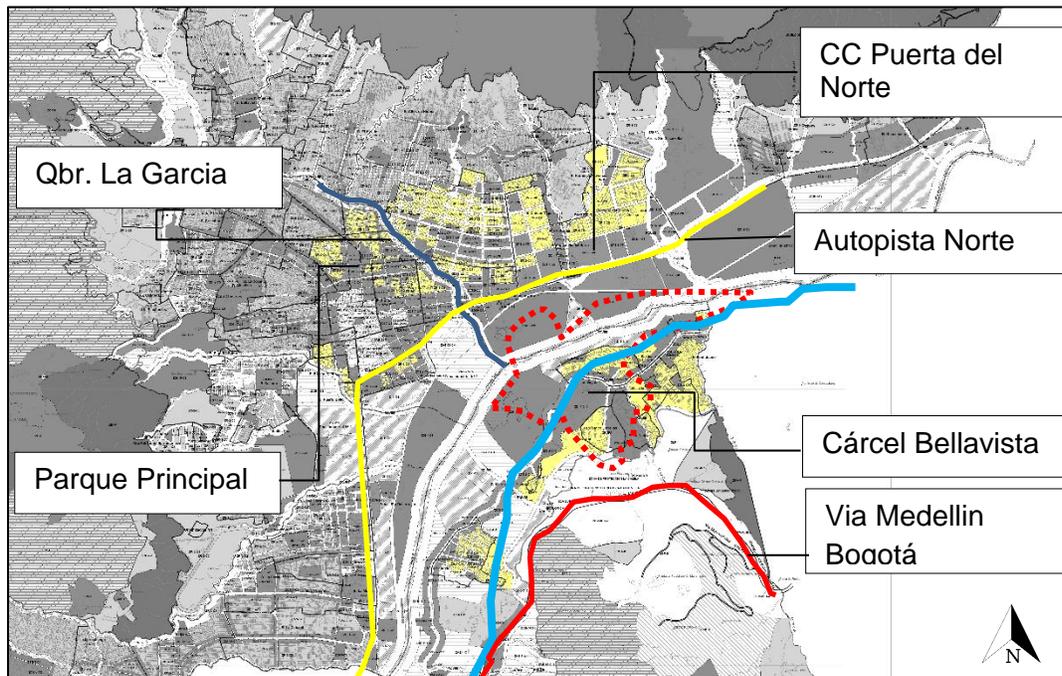


Figura 44: Usos residencial sobre el área de influencia de la centralidad norte metropolitana.

Fuente: Imagen Intervenida, Planeación Municipal, plano de tratamientos urbanos. POT 2009

Su localización coincide en gran medida en torno a zonas de comercio y servicio, siendo muy representativa su concentración en la zona de Niquia costado Nororiental de la quebrada la García en torno a una centralidad barrial que se busca consolidar en cercanías al barrio Panamericano, por otro lado, en áreas relativamente cercanas hacia el costado sur occidental de la Quebrada La García destaca la poca presencia de zonas destinadas para uso exclusivo de vivienda.

El costado oriental del macroproyecto establece el 29,5% aproximadamente de su área para uso exclusivo de vivienda, su ubicación está dada en torno a la cárcel Bellavista en el Barrio como Las Vegas, La Camila, Fontidueño y Alcalá bajo tratamientos de mejoramientos integral y algunos sectores de Consolidación N2; la configuración de usos vivienda-comercio del costado occidental del Macroproyecto Urbano Centralidad Norte se basa en la consolidación de centralidades de comercio y servicio como soportes al uso de vivienda, y el costado oriental en la consolidación de un corredor paralelo a la vía machado que incentiva un uso residencial orientado a la autopista Medellín Bogotá, este mismo esquema se replica en sectores de la autopista Norte orientado hacia el sur del municipio en el cual a partir de la Quebrada la García hasta límites con el municipio de Copacabana se propone la consolidación de un uso de comercio y servicio el cual orienta y promueve a la construcción actual de proyectos tipo plataforma con comercio en primer nivel, tendencia que actualmente se evidencia en algunos sectores pero que difiere a medida que se acerca a los límites del municipio, esto podría deberse a la localización centralizada de una actividad comercial en el Centro Comercial Puerta del Norte, CC Estación Niquia y futuro centro comercial Plaza Beijin en inmediaciones de la estación Niquia, sin embargo, los inmuebles ubicados en corredores comerciales deberían estar orientados hacia un mercado minoritario de bienes de primera necesidad que permitan descongestionar un poco la actividad mercantil saturada del hasta ahora único centro comercial del municipio.

3.2.3 Uso Industrial.

las Zonas clasificadas bajo el uso industrial localizadas en la zona de influencia seleccionada representan aproximadamente el 12%, el costado occidental centralizado

entre otras por empresas como Fabricato y Postobon denominados como la Zona Industrial N1.

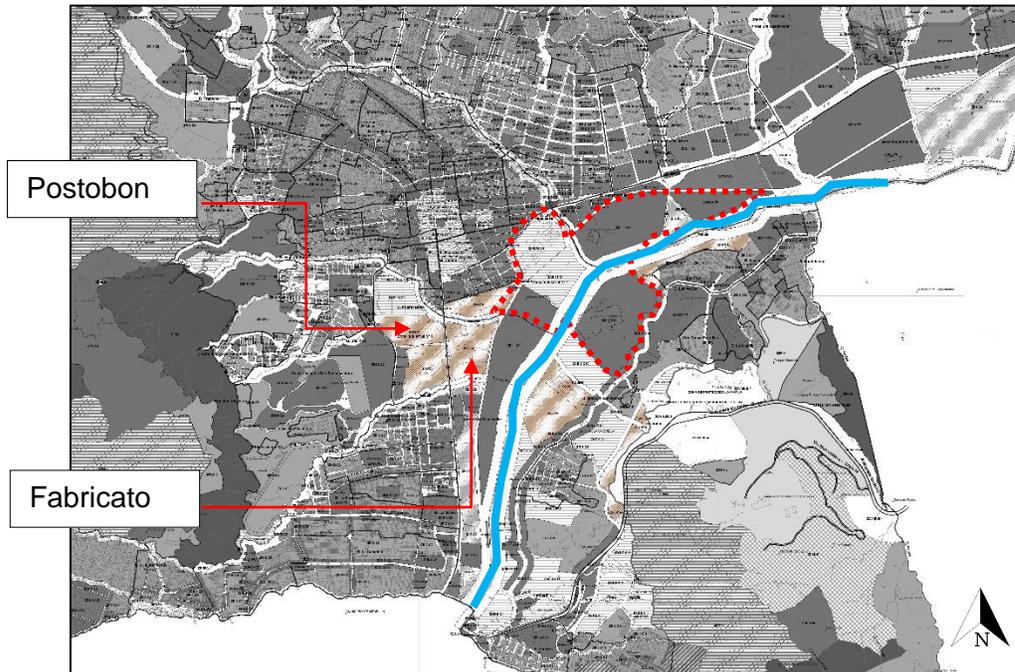


Figura 45: Uso industrial sobre el área de influencia de la centralidad norte metropolitana.

Fuente: Imagen Intervenida, Planeación Municipal, plano de tratamientos urbanos. POT 2009

Fuente: Imagen intervenida, elaboración Propia. Uso Industrial.

A pesar de que el área seleccionada del costado oriental es aproximadamente 48% más pequeña que la del costado occidental, sobre el territorio seleccionado la zona industrial representa el 15% del total, 5 puntos por debajo del uso industrial del costado occidental que representa el 10% de la muestra:

		% sobre el 100% del costado Occidental	% sobre el 100% del costado oriental
Usos del suelo	ZI_ Zona Industrial	10%	14,6%

Tabla 24: Porcentajes de participación del uso industrial sobre el costado oriental y occidental del área de influencia de la centralidad norte metropolitana.

Fuente: Elaboración propia

Esto infiere una tendencia a que el costado oriental del área de influencia del Macroproyecto Urbano que históricamente ha presentado menor desarrollo en comparación con el occidental continua con una tendencia hacia un uso de este tipo industrial el cual no es compatible a otros usos como la vivienda que sería el mayor beneficiario de este macroproyecto, sin embargo, apoyado en el POT, los predios establecidos bajo uso Industrial deberán desarrollar bajo la modalidad de Plan Parcial el nuevo desarrollo Inmobiliario que establecería nuevos usos, es el caso del Plan Parcial Fabricato sobre la zona Industrial Numero 1 al costado occidental del macroproyecto en el antiguo lote de Pantex, el cual, en un lote de 100.000 m² aproximadamente destinados inicialmente para industria se construyen 2000 nuevas unidades de vivienda, 70.000 m² de un nuevo centro comercial y 17.000 m² aproximadamente de nuevo espacio público.



Figura 46: Plan Parcial Fabricato sobre predio de uso industrial.
Nota. Imagen Intervenida, Google Earth.

*Fuente: Elaboración Propia. Polígono de Uso Industrial costado occidental del macroproyecto.
Plan Parcial ciudad Fabricato.*

Probablemente, el mercado inmobiliario tiende a continuar este tipo de desarrollos sobre los lotes donde actualmente opera la empresa Fabricato y Postobón en este mismo Polígono, se observa una oportunidad de desarrollo sobre el costado oriental del Rio en parte de los predios establecidos como zonas industriales:



Figura 47: Polígono de Uso Industrial al costado oriental del macroproyecto. Posible desarrollo inmobiliario futuro bajo plan parcial.

Fuente: Imagen Intervenida, Google Earth.

3.2.4 Dotacional e Institucional.

El costado oriental del macroproyecto actualmente con menor desarrollo en infraestructura y bajos índices de calidad en la vivienda presenta un mayor porcentaje de suelo destinado a este uso en comparación con las áreas seleccionadas sobre el costado occidental, el 18% aproximadamente del suelo urbano del costado occidental busca consolidarse como zonas para establecer equipamientos y espacio público, esto sobre un 7% del costado occidental. Desde el POT se proyecta fortalecer las condiciones de barrios como La Gabriela, Marco Fidel Suarez y Las Vegas históricamente segregados y en donde se consolida vivienda de estratos sociales bajos en los cuales en los últimos años se han consolidado proyectos de vivienda de interés social; es posible pensar que mejorando las condiciones de infraestructura de soporte de este territorio a partir de estas áreas establecidos como Zonas de uso dotacional e institucional desencadenen oportunidades

para el desarrollo de nuevos productos inmobiliarios para públicos no solo VIS como ha sucedido en la última década sobre el costado occidental.

Para el costado oriental se establece una importante porción de territorio donde actualmente opera la Cárcel Bellavista, así mismo, se plantea para el Barrio denominado La Camila un tratamiento de Mejoramiento Integral en complemento al uso dotacional e institucional, es por esto que ésta área se consolidaría bajo un posible equipamiento acompañado de espacio público que complemente lo proyectado desde el Macroproyecto Urbano Centralidad Norte y por ende en el reasentamiento de esta población o consolidación de posibles proyectos de vivienda de interés social

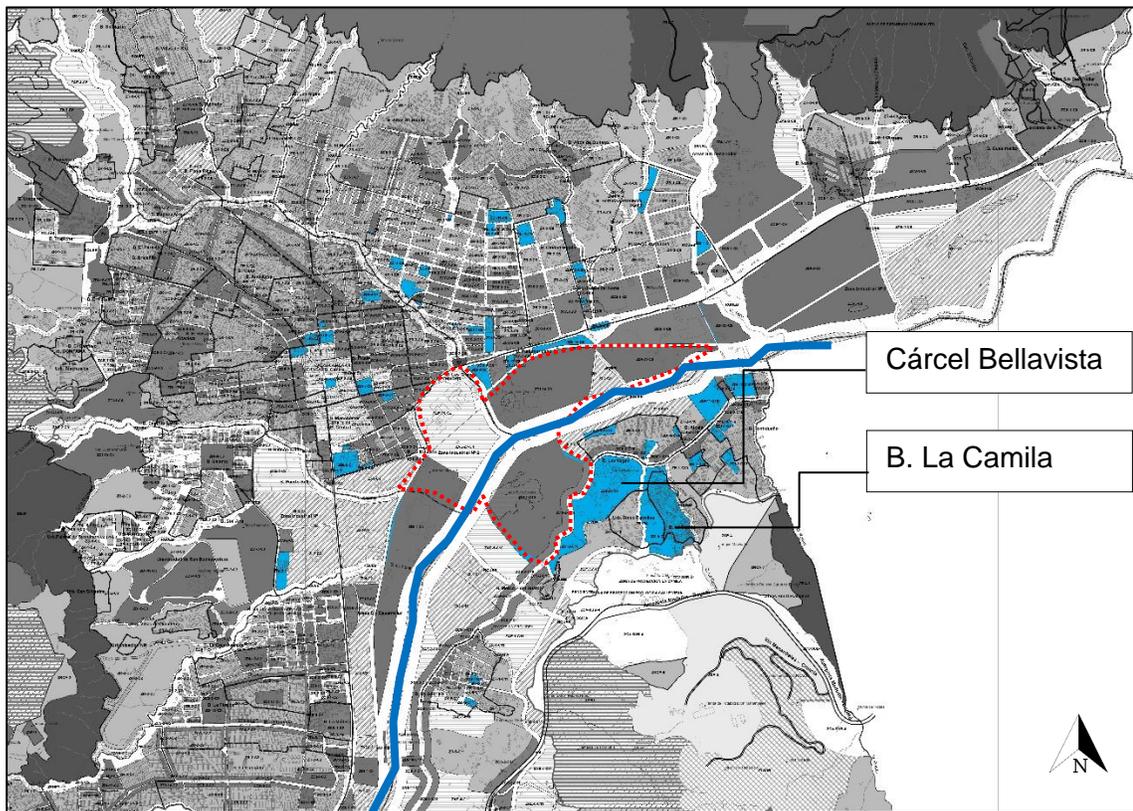


Figura 48: Uso Dotacional e Institucional sobre el área de influencia de la centralidad norte metropolitana.

Fuente: Imagen Intervenida, Google Earth.

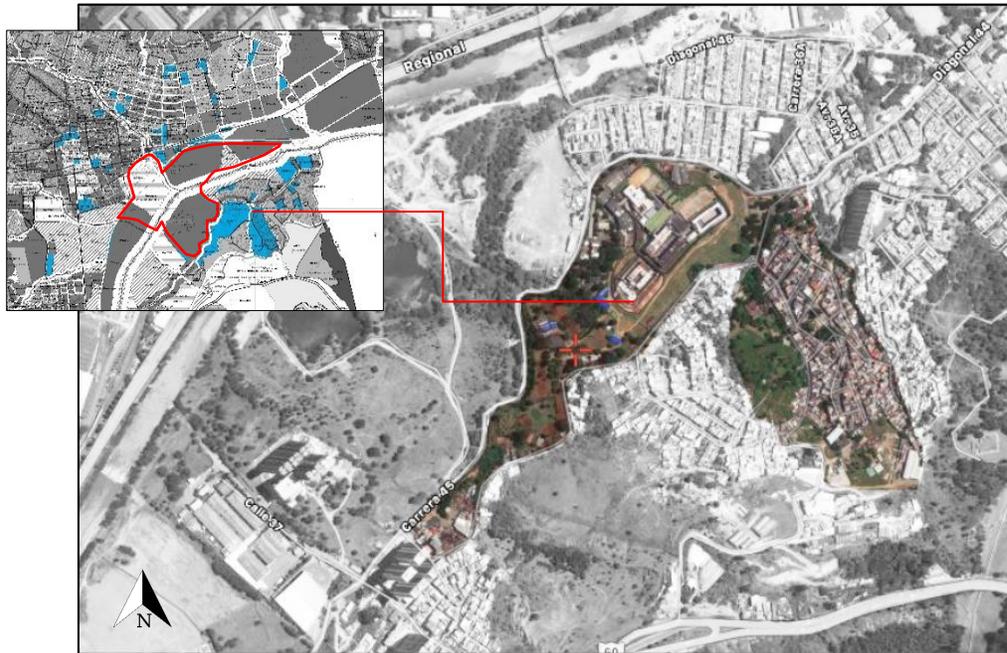


Figura 49: Uso Dotacional e Institucional al costado Oriental del Área de Influencia de la centralidad norte metropolitana.

Fuente: Imagen Intervenida, Google Earth

El costado occidental por el contrario al contar con menos área disponible para nuevos desarrollos sectoriza equipamientos ya consolidados y algunas pocas áreas disponibles, sin embargo, se destaca que muchos de ellos actualmente fueron objeto de desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios que si bien en algunos casos aportaron a las condiciones urbanas de los sectores, si se hubiese desarrollado proyectos de equipamientos o espacio público pleno mejoraría estos índices para el municipio y aportaría a las condiciones de las zonas desencadenando a su vez en la valoración del sector

3.2.5 Zonas de Actividad Especializada

Las Zonas de Actividades Especiales representan aproximadamente un 7.7% del área total de estudio, estas áreas están destinadas según el POT para la consolidación de una *“...Plataforma Estratégica Municipal, mediante la cual se llevan a cabo los mejores y mayores aprovechamientos del suelo en pro del fortalecimiento de la competitividad municipal en el contexto regional, nacional y global”*. Bajo este objetivo se resalta la ubicación de estos sectores en inmediaciones de la Centralidad Norte Metropolitana como

una correlación en la cual tanto el macroproyecto como estos desarrollos complementen un sistema integral multipropósito.

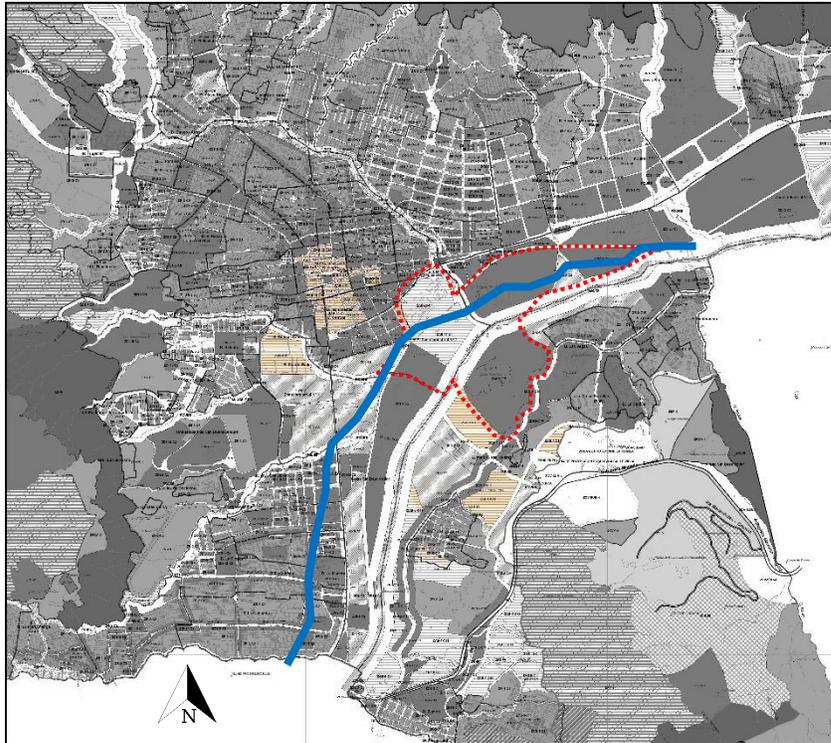


Figura 50: Zonas de Actividad Especializada sobre el área de influencia de la centralidad norte metropolitana.

Fuente: Imagen Intervenida, Google Earth.

Bello, un municipio con más de 500.000 habitantes requiere mayores esfuerzos en la consolidación de equipamientos como museos y centros de exposiciones o espacios para el ingreso de otro tipo de comercio para no depender en gran medida de los servicios de ciudad que el municipio de Medellín, son precisamente estos predios en los cuales se contemplaría la consolidación de estos nuevos usos con apoyo de inversión privada que están acorde a la tendencia de la ciudad con la construcción de proyectos de uso residencial en altura quienes a su vez incrementan la necesidad del municipio para la creación de nueva infraestructura de soporte que incrementen la calidad urbana, sin embargo, varios de estos predios apoyados en lo establecido por el POT han cambiado su uso previa autorización de la secretaría de planeación y se han consolidado como proyectos inmobiliarios que en gran medida beneficia el sector privado, ocasionando la

perdida de opciones de suelo urbano para la consolidación de proyectos permitidos y pensados en las zonas de actividad especializada; es el caso de los predios donde actualmente se consolidan los proyectos AKI y FLOR DE AGUA de la constructora Optima y el proyecto PIAMONTE de la constructora Arconsa al costado occidental del macroproyecto zona industrial N1.



Figura 51: Zonas de Actividad Especializa, Desarrollos inmobiliarios actuales Zona Industrial N1

Fuente: Imagen Intervenida, Google Earth

En el costado oriental del macroproyecto cercanía al lote F se desarrollan proyectos de vivienda VIS y NO VIS también sobre predios originalmente establecidos como Zonas de Actividad Especializada.

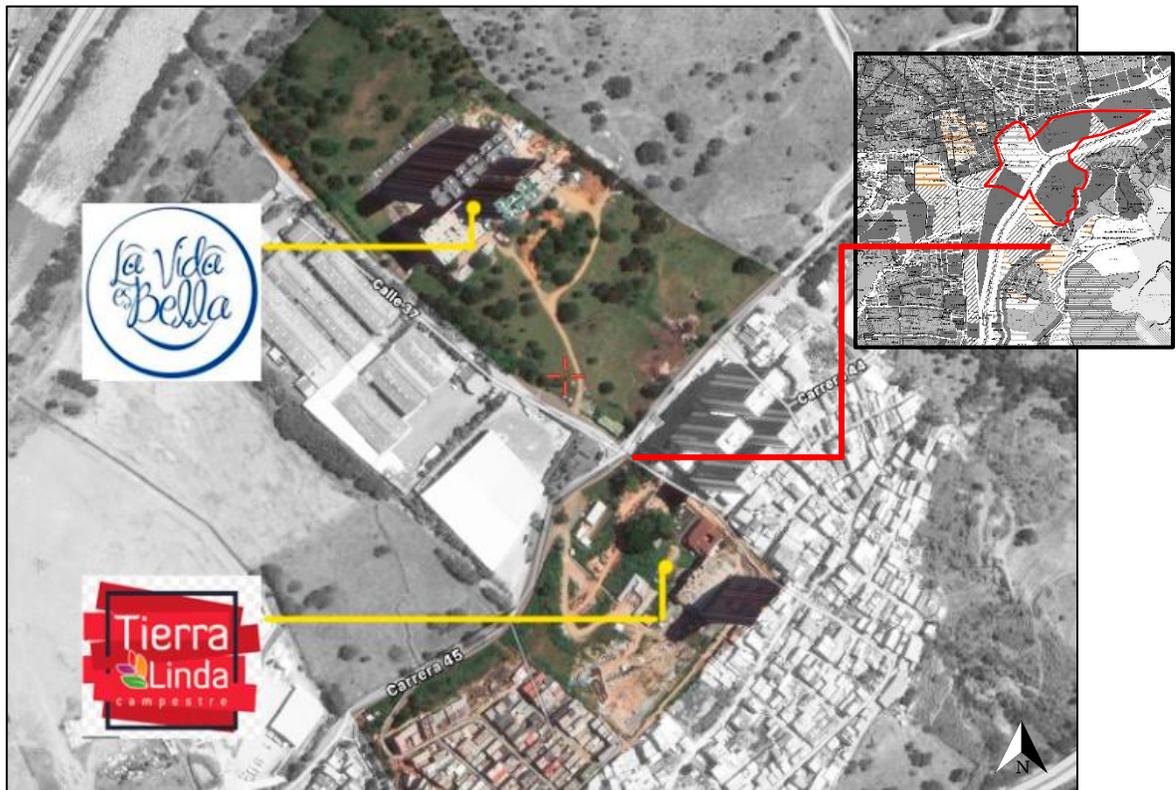


Figura 52: Zonas de Actividad Especializa, Desarrollos inmobiliarios actuales costado oriental de la centralidad norte metropolitana.
Fuente: Imagen Intervenido, Google Earth

El área de influencia de la Centralidad Norte Metropolitana se encuentra rodeada en distintos porcentajes por todos los tratamientos y usos urbanos establecidos desde el POT, lo cual en teoría busca equilibrar cada uno de los sectores y crear infraestructura de soporte para el uso primordial residencial.

		% sobre el 100% del costado Occidental	% sobre el 100% del costado Oriental	% sobre el 100% del área total de influencia del macroproyecto
Área Total		Sobre el 100,0%	Sobre el 100,0%	Sobre el 100,0%
Usos del suelo	ZR: Residencial	27%	29,5%	28,0%
	ZCS: Comercio y Servicio	27%	28,0%	20,5%
	ZAE: Actividad Especializada	7%	9,2%	7,7%
	ZI_ Zona Industrial	10%	14,6%	11,9%
	ZDI: Dotacional e Institucional	7%	18,1%	10,6%

	Vías, Retiros, zonas de protección	22%	20,4%	21,3%
--	------------------------------------	-----	-------	-------

Tabla 25: Porcentajes de participación de los usos del suelo sobre el costado oriental y occidental del área de influencia de la centralidad norte metropolitana.

Fuente: Elaboración propia

Sin embargo, el desarrollo inmobiliario desmedido de los últimos años y la permisividad del gobierno municipal está permitiendo que gran parte de los predios destinados para la creación de esta nueva infraestructura se consolide como nuevos desarrollos inmobiliarios que aumentan la brecha de variables como índices de espacio y público y equipamientos vs densidad poblacional; bajo este comportamiento, la tendencia del municipio parece ser el establecer la Centralidad Norte Metropolitana no como un proyecto de soporte a la infraestructura barrial, sino como la única oportunidad del municipio para incrementar los índices estipulados, esto, sumado a las oportunidades de mejoramiento integral y renovación sectorizados en zonas del costado oriental las cuales deben ser controladas para evitar el incremento de asentamientos informales y complejizar en mayor medida los futuros desarrollos a realizar.

4. Casos de estudio: Coherencia entre lo Proyectual y lo construido en el desarrollo del territorio y del mercado inmobiliario.

Sobre el costado occidental de la centralidad Norte Metropolitana, en su área de influencia, se ubican entre otros los barrios Panamericano, La estación y la Zona Industrial N1, y hacia el costado Oriental el Barrio Marco Fidel Suarez, cada uno de estos sectores presenta distintas condiciones urbanas e inmobiliarias que responden en parte a lo que el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bello ha planteado desde su visión de ciudad:

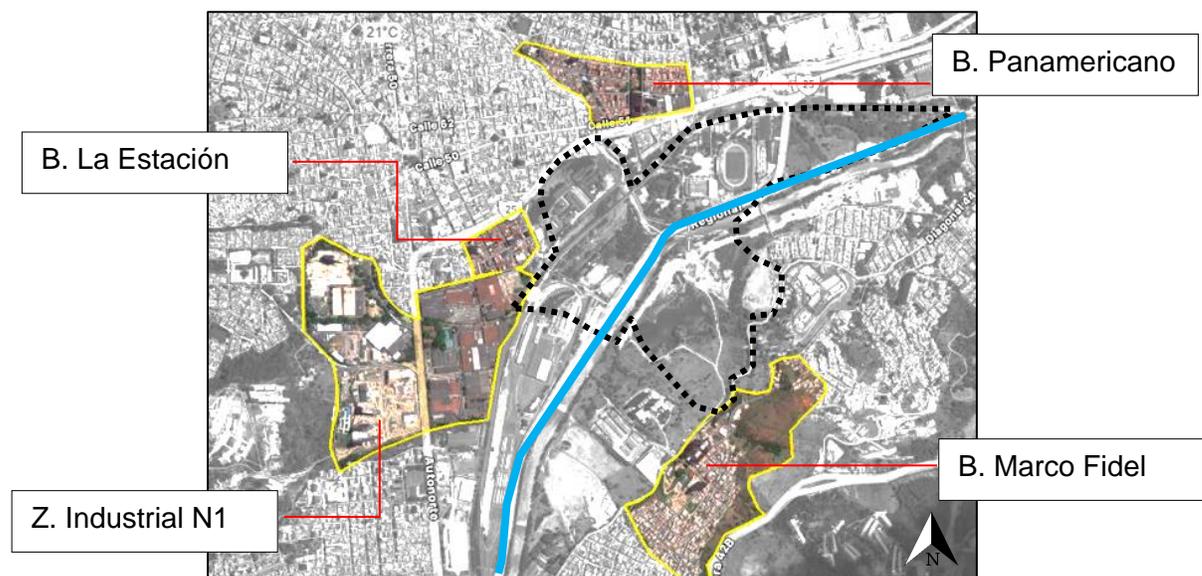


Figura 53: Localización de Barrios Panamericano, Marco Fidel Suarez, La Estación y Zona Industrial N1 en relación a macroproyecto urbano.

Fuente: Imagen Intervenida, Google Earth

4.1 Barrio Panamericano

Localizado hacia el costado occidental del macroproyecto continuo al lote B y C del Proyecto General Urbano donde actualmente operan el Polideportivo Tulio Ospina y el Parque acuático, limita al Sur con la autopista Norte al oriente con la Avenida 42, al Norte con la Diagonal 54 y al occidente con la Quebrada la García.



Figura 54: Localización de Barrio Panamericano en relación a macroproyecto urbano.
Fuente: Imagen Intervenida, Google Earth

El Barrio bajo los planos de soporte del POT presenta las siguientes características:

		Panamericano
Clasificación General del Suelo	Urbano	76,6%
	Protección	23,4%
Tratamientos Urbanos	Redesarrollo Nivel 1	74,6%
	Renovación	25,4%
Usos Generales del Suelo	Zona Dotacional e Institucional	11,0%
	Zona de Comercio y Servicio	24,3%

	Zona Residencial	25,8%
	Vías, Retiros y Zonas Verdes	38,8%
Espacio Publico	Zonas Verdes	7,7%
	Equipamiento Barrial	10,2%
Zonas Receptoras de Espacio Publico	Zonas Receptoras de Espacio Publico	3,8%
Invasiones	Invasiones	7,2%
Zonas de Amenazas Naturales	Zonas de Amenazas Naturales	23,4%

Tabla 26: Características del barrio Panamericano según el POT del municipio, porcentaje sobre el área del sector.

Fuente: Elaboración propia

Limitando inicialmente un análisis desde lo estipulado en el Plan de Ordenamiento Territorial, destacan su ubicación sobre la franja alta de densidad que permite en teoría grandes desarrollos inmobiliarios, así mismo, en un 75% de su territorio se establece el tratamiento de redesarrollo, el otro 25% aproximadamente se encuentra sobre el retiro de quebrada del afluente hídrico la García bajo un tratamiento de Renovación Urbana causado por asentamientos de vivienda informal que se han desarrollado históricamente en el municipio a borde de este afluente hídrico, es así como todo el barrio se encuentra sectorizado bajo tratamientos que permiten grandes transformaciones urbanas que deberán promover transformaciones de fondo buscando mejores aprovechamientos del suelo urbano.



Figura 55: Tratamientos Urbanos del Barrio Panamericano.

Fuente: Imagen Intervenido, Google Earth

En el barrio Niquia Panamericano se identifican la concentración de zonas de uso residenciales hacia el costado norte y la orientación del uso de comercio y servicio sobre las dos vías de mayor movilidad, la autopista norte hacia el sur del barrio y la avenida 42 sobre el costado oriental, esta vía es la salida e ingreso de la mayoría de los barrios ubicados en la parte alta del sector Niquía, actualmente en zonas ubicadas en cercanía a esta intersección se destaca un uso de comercio y servicio con alta presencia de bodegas y comercio que transitoriamente se comienzan a consolidar como vivienda en altura apoyados en su localización en la franja de alta densidad el cual permite construcción de torres con plataforma pero bajo el uso predominante tienden a establecer zócalos comerciales.

Por otro lado, cuenta con un núcleo establecido bajo un uso Dotacional e Institucional en el cual para el momento del POT en el año 2009 se consolidaban la parroquia Católica Santa María Claret, el Hogar Infantil la Chozita del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y una cancha en arena que apoyaba la actividad deportiva del Polideportivo Tulio Ospina ubicado en el Lote B del macroproyecto. El uso netamente residencial se caracteriza actualmente por viviendas unifamiliares de un nivel cuya tendencia se ha proyectado en la consolidación de vivienda en altura máxima de 5 niveles.

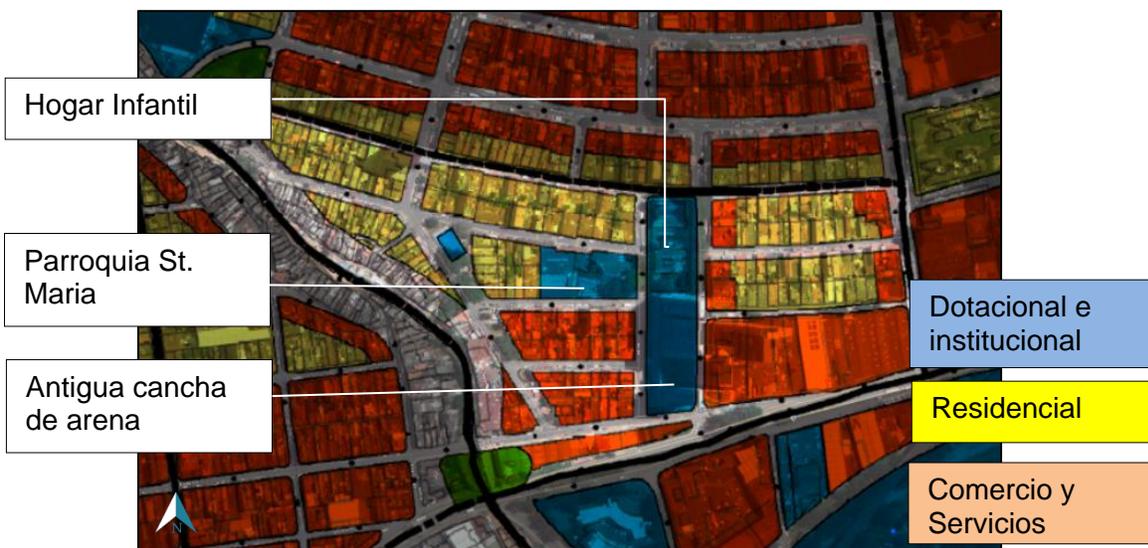


Figura 56: Usos del Suelo del Barrio Panamericano.
Fuente: Imagen Intervenida, Google Earth

El sector de Niquia Panamericano por su cercanía con la estación Niquia del Sistema Metro, Centro Comercial Puerta del Norte, Macroproyecto Urbano Centralidad Norte con equipamientos como el Polideportivo Tulio Ospina, Futuro Parque de Artes y Oficios y parque de deportes a motor, además de su topografía plana y buen sistema de movilidad se establece como un importante sector de gran interés para el gremio inmobiliario, el tratamiento de renovación urbana y redesarrollo y su localización sobre la franja de alta densidad permiten desarrollos como los realizados en los últimos seis años por constructoras como Planner, sin embargo, estos han sido solo viables en los predios en los cuales actualmente predominan bodegas de almacenamiento y talleres de mecánica, así mismo, como la construcción de la Unidad Residencial Los Árboles sobre una antigua cancha de arena en área históricamente que aunque bajo el POT se estableció como zona receptora de espacio Público fue objeto de desarrollo inmobiliario, lo anterior demuestra que a pesar que los tratamientos establecidos promueven una gestión asociada que busca mejorar las condiciones urbanas del sector esto se ha dificultado y prevalecen los desarrollos predio a predio o el desarrollo de suelos aun no construidos.

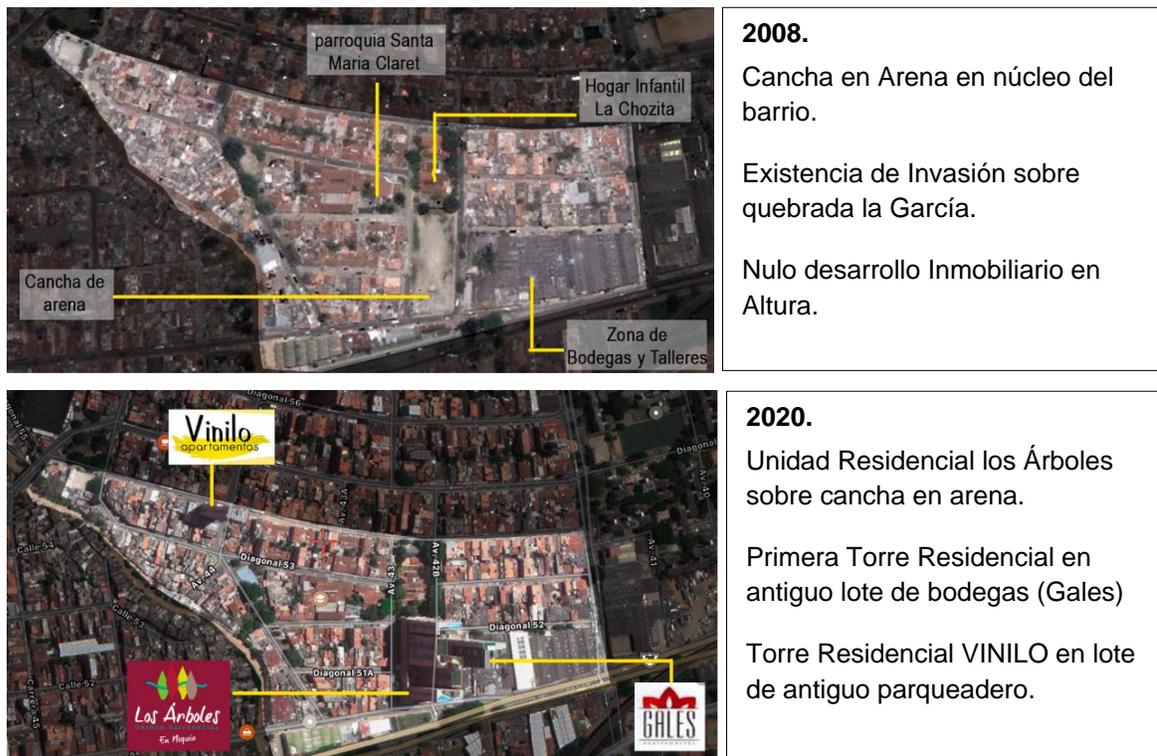


Figura 57: Desarrollo proyectos inmobiliarios en la última década, Barrio Panamericano
 Fuente: Imagen Intervenido, Google Earth

El gran reto para el gobierno municipal se concentra sobre la franja del retiro de la quebrada la García y el barrio el Tapón en límites con el Barrio Niquia Panamericano, el tratamiento de Renovación Urbana deberá promover la viabilidad para lograr el reasentamiento de la población para la configuración de un eje de movilidad importante y la promoción de nuevo espacio público establecido por el POT, la situación actual va en detrimento de la zona y de la población, por su parte, si bien la cercanía del barrio al Polideportivo Tulio Ospina y al espacio público que en él se configura permiten a la población disfrutar de esta infraestructura de ciudad, es importante también promover desarrollos a escala barrial que mejoren sus condiciones, partiendo incluso de su sistema de andenes caracterizado por no ser continuo, poseer desniveles y secciones menores a 1m de ancho así como poca arborización.

La gran presencia de viviendas de un nivel en predios de amplia extensión deberá permitir la promoción de gestión asociada que promueva la generación de proyectos inmobiliarios que mejoren el aprovechamiento urbano del suelo en compensación con los atributos y mejoras urbanas que estos proyectos puedan desarrollar en el sector, actualmente destacan comportamientos similares al vivido hace unos años en el Barrio Obrero localizado al Sur del municipio de Bello donde se promovió el desarrollo predio a predio de proyectos de hasta 5 niveles, es ahora la oportunidad para que desde el municipio se promueva el interés tanto de los propietarios de los predios como de los desarrolladores inmobiliarios por la consolidación de Proyectos Integrales y gestión asociada evitando el licenciamiento acelerado de proyectos inmobiliarios aislados del urbanismo y mejoramiento integral del territorio.

Por otro lado, en el entorno del Barrio Panamericano resalta la oportunidad para la consolidación de proyectos que soporten la iniciativa del POT de la consolidación del Bulevar del Renacimiento y de la intención de consolidar la Autopista Norte como un corredor multimodal que promueve el comercio, la promoción de espacio público, ciclo rutas, senderos peatonales, y demás tratamientos que mejoran la condición urbana de la ciudad. Desde la Quebrada la García hasta la glorieta de la Estación Niquia, sobre el borde del macroproyecto urbano, se encuentra actualmente gran presencia de Lotes de oportunidad donde operan parqueaderos, Bodegas, Talleres de Mecánica y una iglesia Cristiana que paulatinamente presentan propuestas inmobiliarias como el Nuevo Centro Comercial Plaza Beijin o Proyectos Inmobiliarios como Altea en el Barrio Panamericano, su uso de comercio y servicio promovido por un tratamiento de Desarrollo y localización en

la franja de alta densidad permiten en un futuro proyectar importantes desarrollos que apoyados por la consolidación del Macroproyecto Urbano Centralidad Norte Metropolitana serán foco de valorización importante.



Figura 58: Posible corredor de Comercio y Servicio en Desarrollo a borde del macroproyecto sobre la autopista Norte.
Fuente: Imagen Intervenida, Google Earth

4.2 Barrio la Estación.

Localizado hacia el costado occidental del macroproyecto continuo al lote E donde actualmente operan los talleres del sistema integrado de Transporte Metro, del Lote D sin desarrollar y del Futuro parque de Artes y Oficios, en inmediaciones de la estación Bello del Metro, limita al Sur con la Calle 44, al oriente con el futuro parque de Artes y Oficios, al Norte con la Autopista Norte y al occidente con la Carrera 49.



Figura 59: Localización de Barrio La Estación.
Fuente: Imagen Intervenida, Google Earth

El Barrio bajo los planos de soporte del POT presenta las siguientes características:

		La estación
Clasificación General del Suelo	Urbano	100,0%
	Tratamientos Urbanos	
	Área de Protección de Infraestructura	16,4%
	Redesarrollo Nivel 1	83,6%
Usos Generales del Suelo	Zona de Actividad Especializada	11,8%
	Zona de Comercio y Servicios	49,2%
	Zona Residencial	14,4%
	Vías, Retiros y Zonas Verdes	24,6%

Tabla 27: Características del barrio La Estación según el POT del municipio, porcentaje sobre el área del sector.
Fuente: Elaboración propia

Localizado en un sector privilegiado al lado del sistema integrado de Transporte Metro y cercanía al centro histórico y parque principal del municipio, se ubica sobre la franja alta de intensidad que permite en teoría grandes desarrollos inmobiliarios, aproximadamente el 84% de su área se encuentra bajo un tratamiento de redesarrollo y su uso predominante con casi el 50% del área se establece como zonas de comercio y servicio. Lo anterior proyecta el barrio como un núcleo de mucho dinamismo que tiende a consolidarse como área de apoyo e incidencia directa sobre los futuros desarrollos del Macroproyecto Urbano.

Actualmente resalte el uso residencial de vivienda multifamiliar de un máximo de 5 niveles y actividad mercantil en primer piso estableciéndose un zócalo comercial, esto se debe al flujo constante de población entre el parque principal y la estación del Metro en cuya trayectoria se encuentra como sitio obligado el paso el por Barrio La Estación, tanto el uso establecido desde el POT como la misma dinámica poblacional permite configurar en gran medida una tipología de vivienda productiva, también resalta la tendencia de los últimos años por la consolidación de proyectos de vivienda en donde el primer piso no busca confinar la unidad residencial en algún tipo de cerramiento sino que configura comercio donde actualmente operan importantes almacenes de cadena como Justo y Bueno, Tostao y D1.

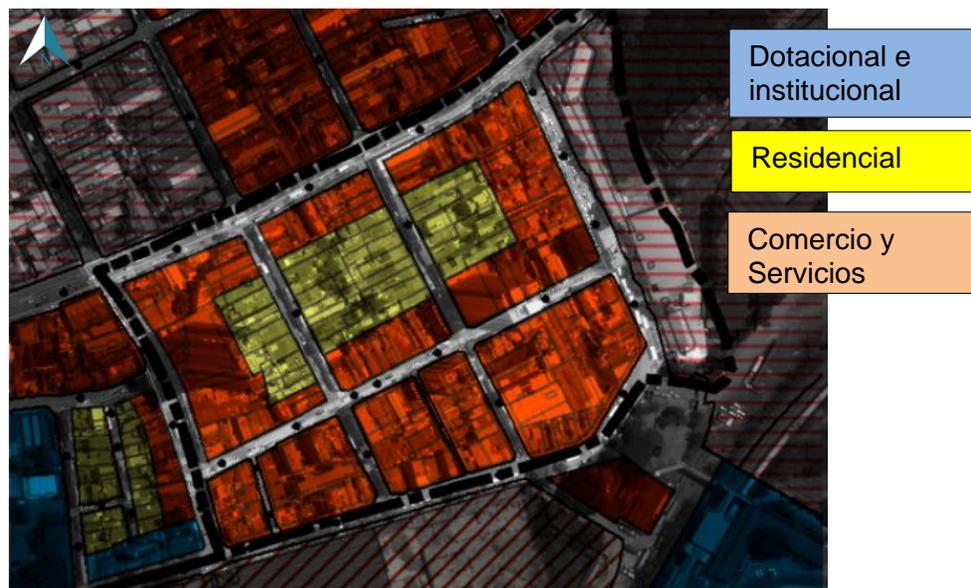


Figura 60: Usos del suelo del Barrio La Estación.
Fuente: Imagen Intervenida, Google Earth

Una vez se consolide el Parque de Artes y Oficios en los antiguos talleres del ferrocarril y el Lote D del Macroproyecto Urbano la tendencia de todo el sector podría establecer un uso total como Zona de Comercio y Servicio a excepción del costado oriental del mismo establecido como Área de Protección de Infraestructura donde actualmente opera un mall comercial de dos niveles a cargo del Metro cuyo segundo nivel a pesar de encontrarse continuo a la estación presenta históricamente un alto índice de vacancia, este inmueble ubicado sobre Área de Protección de Infraestructura en Zonas de Actividad especializa sería objeto de demolición para posterior articulación al macroproyecto.

El Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bello en el 2009 permitió en el municipio la construcción de proyectos de Vivienda en Altura, fue en el Barrio la Estación donde se consolidó uno de los primeros proyectos habilitados por el POT llamado Condominio Santa Clara sobre la Carrera 49, a partir de su construcción la tendencia del sector es a replicar dicha tipología en predios denominados Casa-Lote, donde aún se consolidan infraestructuras de baja altura.



Figura 61: Desarrollo de proyectos inmobiliarios en altura a partir del POT del 2009 en el Barrio la Estación.

Fuente: Imagen Intervenida, Google Earth

4.3 Barrio Marco Fidel Suarez.

Localizado hacia el costado oriental del macroproyecto próximo al lote F donde se construye el parque de Deportes a Motor, limita al Suroccidente con la vía machado que conecta al municipio de Bello con el municipio de Copacabana, al suroriente con suelo

rural cercano a la vía Medellín-Bogotá, al suroccidente con el barrio La Gabriela y al nororiente con la urbanización Cinco Estrellas.



Figura 62: Localización Barrio Marco Fidel Suarez.

Fuente: Imagen Intervenida, Google Earth

El Barrio bajo los planos de soporte del POT presenta las siguientes características:

Clasificación General del Suelo	Urbano	100,0%
Tratamientos Urbanos	Área de Protección de Infraestructura (API)	2,3%
	Consolidación N3	45,7%
	Desarrollo	45,6%
	Protección	6,4%
Usos Generales del Suelo	Zona de Actividad Especializada	30,1%
	Zona Dotacional e Institucional	1,5%
	Zona Industrial	12,2%
	Zona de Comercio y Servicio	8,9%
	Zona Residencial	24,7%
	Vías, Retiros y Zonas Verdes	22,6%
Invasiones	Invasiones	34,7%

Tabla 28: Características del barrio Marco Fidel Suarez según el POT del municipio, porcentaje sobre el área del sector.

Fuente: Elaboración propia

Como se ha evidenciado hasta el momento, el área de influencia del costado oriental del Macroproyecto Urbano Centralidad Norte Metropolitana se caracteriza por presentar un menor nivel de desarrollo comparado con el costado occidental, la clasificación en el POT

del 2009 del 45,5% aproximadamente del barrio bajo el tratamiento de Desarrollo y del 45,7% aproximadamente bajo el tratamiento de Consolidación N3 evidencia un precario sistema de infraestructura de soporte urbano del sector para el momento de adaptación del POT.



Figura 63: Tratamientos urbanos Barrio Marco Fidel Suarez.
Fuente: Imagen Intervenida, Google Earth.

Partiendo del documento soporte para el POT del municipio, gran área del entorno mediato del macroproyecto especialmente del barrio Marco Fidel Suarez presentaba potencial de desarrollo que bajo lo establecido para este tratamiento debería promover mejores aprovechamientos del territorio buscando mayor densidad pero a su vez un equilibrio entre infraestructura de soporte como espacio público, vías y equipamientos, sin embargo, este barrio es un ejemplo puntual de la falta de control administrativo por parte del municipio que permita la consolidación de vivienda informal. Según el POT y el plano PL_10_Invasiones se estableció como el asentamiento N4 el localizado en “la parte alta del barrio la Gabriela” en límites con el Barrio Marco Fidel Suarez, para el 2009 este ocupaba el 37% del área total de barrio aproximadamente en asentamientos informales:

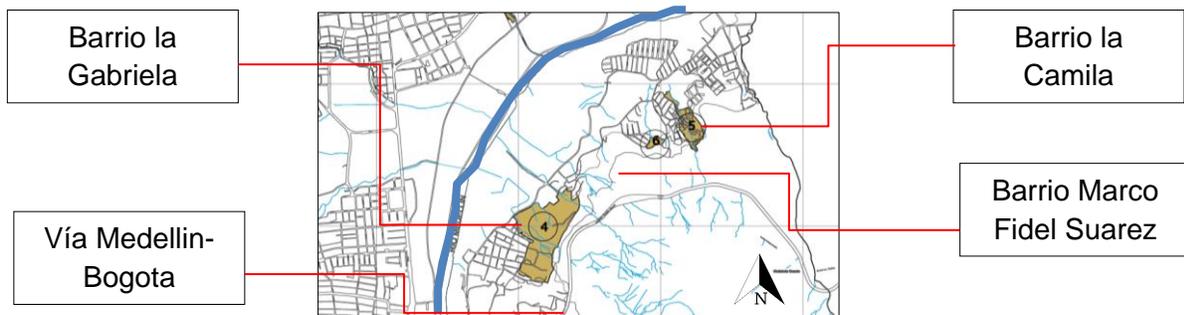


Figura 64: Asentamientos de vivienda informal en cercanía al Barrio Marco Fidel Suarez.
Fuente: Imagen Intervenida, PL_10_Invasiones, POT Municipio de Bello. Secretaria de Planeación

Desde lo señalado en el POT como asentamiento humano informal y áreas de Desarrollo sobre el cual se estaba desarrollando se evidencia un crecimiento exponencial y mayor configuración de estos asentamientos sobre estos lotes de oportunidad reconocidos en su momento y que actualmente limitan con el futuro parque de deportes a motor del Macroproyecto General Urbano:

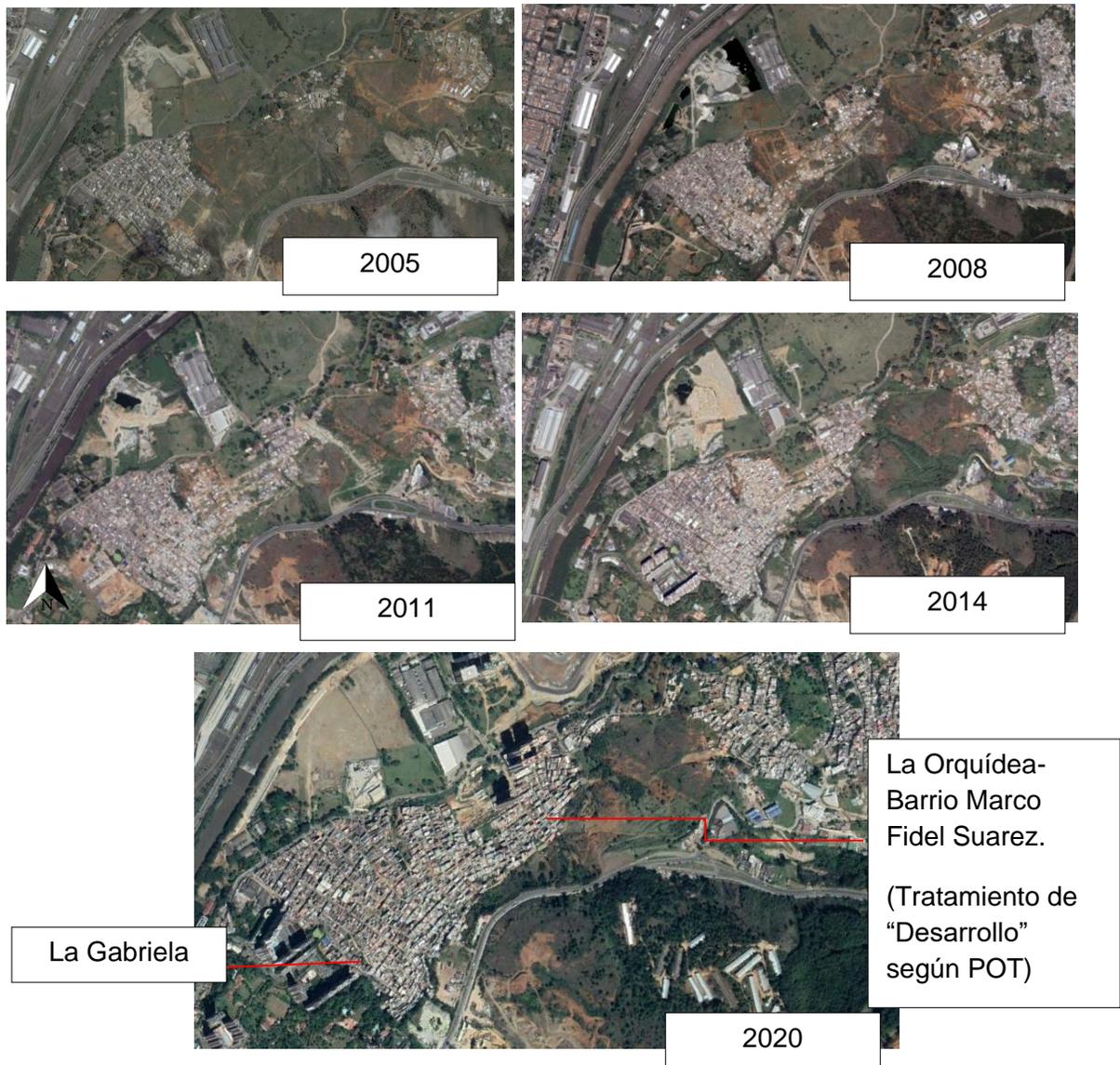


Figura 65: Desarrollo en el tiempo de asentamientos de vivienda informal en cercanía al Barrio Marco Fidel Suarez.

Fuente: Imagen Intervenida, Google Earth.

Estos lotes denominados “la orquídea” establecidos bajo el tratamiento de Desarrollo entre La Gabriela y el Marco Fidel Suarez se establecen además según el POT bajo una zona

de actividad especializada que permitiría la consolidación de comercio o equipamientos que mejorarían las condiciones de las áreas residenciales ya establecidas, sin embargo el poco control municipal de estos asentamientos permitió el no desarrollo formal de estos predios que incluso permitirían aportar de algún modo a lo que se consolidará en el Macroproyecto Urbano bajo un desarrollo planificado.

El Área del predio que limita directamente con el Lote F del macroproyecto, bajo un tratamiento de Desarrollo y Zona de Actividad especializada modifica su uso para consolidar uno de los primeros proyectos residenciales en altura de este costado del Macroproyecto Urbano denominado La Vida es Bella , a partir del cual nacen en distintos lotes de oportunidad de la zona otros dos importantes desarrollos inmobiliarios, sin embargo, la totalidad del Barrio Marco Fidel Suarez se localiza sobre la franja de densidad BAJA del municipio, el POT en su artículo 212 define estas franjas con la intención de configurar *“ una homogeneidad entre los sectores para permitir mayores o menores intervenciones en los lotes según su dimensión o área del mismo; propiciando así la integración inmobiliaria voluntaria en aras de obtener mejores desarrollos urbanísticos y constructivos. “*.

En el decreto 193 del 2011 donde se establece la normatividad específica que detalla lo establecido en el POT y partiendo de la ubicación del Barrio Marco Fidel Suarez sobre la franja de intensidad Baja se esperaría que los proyectos a desarrollar compartieran, entre otras, una homogeneidad frente a la altura de sus edificaciones tal cual se norma:

ALTURAS DE EDIFICACIÓN

FRANJA DE INTENSIDAD	Min. Plataforma (1)	Máx. Plataforma (1)	Min. Torre	Máx. Torre
Franja de Intensidad Mayor	3 Pisos	5 Pisos	5 Pisos	Libre
Franja de Intensidad Alta	3 Pisos	4 Pisos	4 Pisos	Libre
Franja de Intensidad Media	2 Pisos	3 Pisos	3 Pisos	Libre
Franja de Intensidad Baja	1 Pisos	2 Pisos	2 Pisos	4 Pisos
Franja de Intensidad Semicampestre	1 Piso	---	1 Piso	3 Pisos
Franja de Intensidad Campestre	1 Piso	---	1 Piso	2 Pisos

Tabla 29: Alturas de edificaciones según POT del 2009.
Fuente: Plan de Ordenamiento territorial, 2009.

Sin embargo, los desarrollos inmobiliarios de los últimos años presentan todo lo opuesto a lo establecido bajo el Plan de Ordenamiento Territorial, ubicándose algunos en lotes



bajo usos de Zonas de Actividad Especializada con alturas de más de 30 niveles y 8 apartamentos por nivel



Figura 66: Nuevos desarrollos inmobiliarios del sector Marco Fidel Suarez localizados en franja de intensidad baja según POT.
Fuente: Imagen Intervenida, Google Earth



Figura 67: Aerofotografía franja de intensidad alta y baja sobre via Machado, Marco Fidel Suarez.

Fuente: Imagen Intervenida, <https://www.eltiempo.com/colombia/medellin/la-entrega-del-autodromo-de-bello-en-antioquia-sera-en-agosto-49583>

4.4 Zona Industrial N1

Localizado hacia el costado occidental del macroproyecto próximo al lote E donde operan los talleres del sistema Metro de Medellín y su sede administrativa, limita al Norte con la quebrada El Hato y la calle 44, al Sur con la quebrada La Loca, al oriente con los talleres del metro y al occidente con la carrera 55, allí operan grandes industriales como Fabricato, Postobon y Saferbo, los predios son intersectados por la autopista Norte.



Figura 68: Localización Zona Industrial N1.
Fuente: Imagen Intervenida, Google Earth

Esta gran zona actualmente para facilitar su análisis se divide en tres sectores limitados por las vías de gran afluencia, es el caso de la autopista Norte y la Calle 44, vía por la cual se accede a la comuna número 3 donde se ubican barrios como santa Ana y al área de expansión del hospital mental donde actualmente se desarrollan también grandes proyectos inmobiliarios; cada uno de estos tres sectores presenta cierto comportamiento y nivel de desarrollo apoyado en que más del 50% del de su área total está destinada a un uso Industrial cambiado a residencial y más del 95% establecido como área de redesarrollo, esto, basado en lo estipulado en el artículo 224 del Plan de Ordenamiento Territorial donde *“En caso de fenecimiento de la actividad industrial en cualquiera de los...su nuevo desarrollo deberá realizarse a través de la figura de plan parcial. No se admitirán loteos, reloteos o particiones previas a la elaboración del plan parcial, el cual determinará los nuevos usos y regímenes de interrelación de la totalidad del polígono.”*

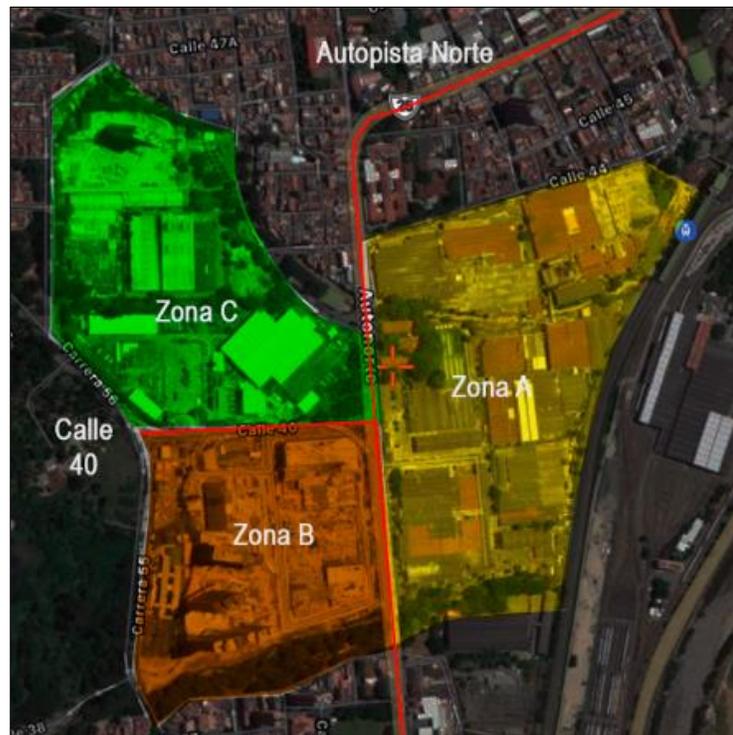


Figura 69: Zonas A, B y C, Zona Industrial N1.
Fuente: Imagen Intervenida, Google Earth

Sobre la Zona A actualmente se encuentra establecida la empresa FABRICATO, históricamente reconocida por ser promotora del desarrollo del municipio promoviendo la consolidación de barrios obreros que en su momento fueron vivienda del personal de la misma compañía., por su parte, sobre la Zona B y C en los últimos años se han desarrollado importantes desarrollos inmobiliarios que promueven la consolidación de una nueva centralidad para el Municipio; partiendo de una sectorización y sumatoria de áreas se logra establecer las siguientes características según el POT para estas zonas:

		Zona Indus 1
Clasificación General del Suelo	Urbano	90,4%
	Protección	9,6%
Tratamientos Urbanos	Consolidación Nivel 1	1,2%
	Redesarrollo Nivel 2	97,2%
	Renovación Urbana	1,6%
Usos Generales del Suelo	Zona de Actividad Especializada	24,0%

	Zona Dotacional e Institucional	4,5%
	Zona Industrial	50,5%
	Zona de Comercio y Servicio	3,8%
	Vías, Retiros y Zonas Verdes	17,2%

Tabla 30: Características del barrio Zona Industrial N1 según el POT del municipio, porcentaje sobre el área del sector.

Fuente: Elaboración propia

Se identifica un alto porcentaje de áreas destinadas a Zonas Industriales y Zonas de actividades especializadas bajo un tratamiento de redesarrollo, sin embargo, en la ZONA B y C la única industria que prevalece es la que compete a la empresa POSTOBON.

La zona B se encuentra sobre el antiguo lote conocido como PANTEX, predio que fue vendido por Fabricato a mediados de la última década promovido por su crisis económica causado por Interbolsa en el año 2012; la compañía Fabricato optó por la ampliación de su objeto social para incurrir en inversiones del tipo inmobiliario; por esto, el 30 de Junio del 2015 bajo comunicado oficial informa la cesión del 18% de los derechos fiduciarios del ya consolidado patrimonio Autónomo PANTEX por valor de 42.000 millones de pesos colombianos a la Cartera Colectiva Inmobiliaria Inmoval representada por Credicorp Capital, dicho patrimonio propietario del antiguo lote de PANTEX (Zona B) cuyo objeto es *“la construcción de un complejo inmobiliario con vivienda, centro comercial y servicios”* queda constituido por:

- Fabricato S.A.: 70%
- Cartera Colectiva Inmobiliaria Inmoval: 18%
- Arquitectura y Concreto S.A.S: 6%
- Londoño Gomez S.A.S: 6%

A partir de este hecho se consolida lo que para el municipio es una de las mayores operaciones urbanas; por su parte, paralelo a este hecho, al costado norte de la Zona Industrial N1 se consolidan a su vez la construcción de nuevos proyectos Inmobiliarios en cabeza de constructoras reconocidas del mercado como Optima, Ménsula y Arconsa.

Todo lo anterior permite que con la consolidación del ahora Plan Parcial Ciudad Fabricato en el antiguo Lote de PANTEX que incluye un nuevo centro de comercial de más de 70.000m² y los tres proyectos inmobiliarios del costado NORTE de la Zona Industrial N1

se consolida una nueva centralidad para el municipio que se sumará a las ya existentes en el parque principal y en el Centro Comercial Puerta del Norte.

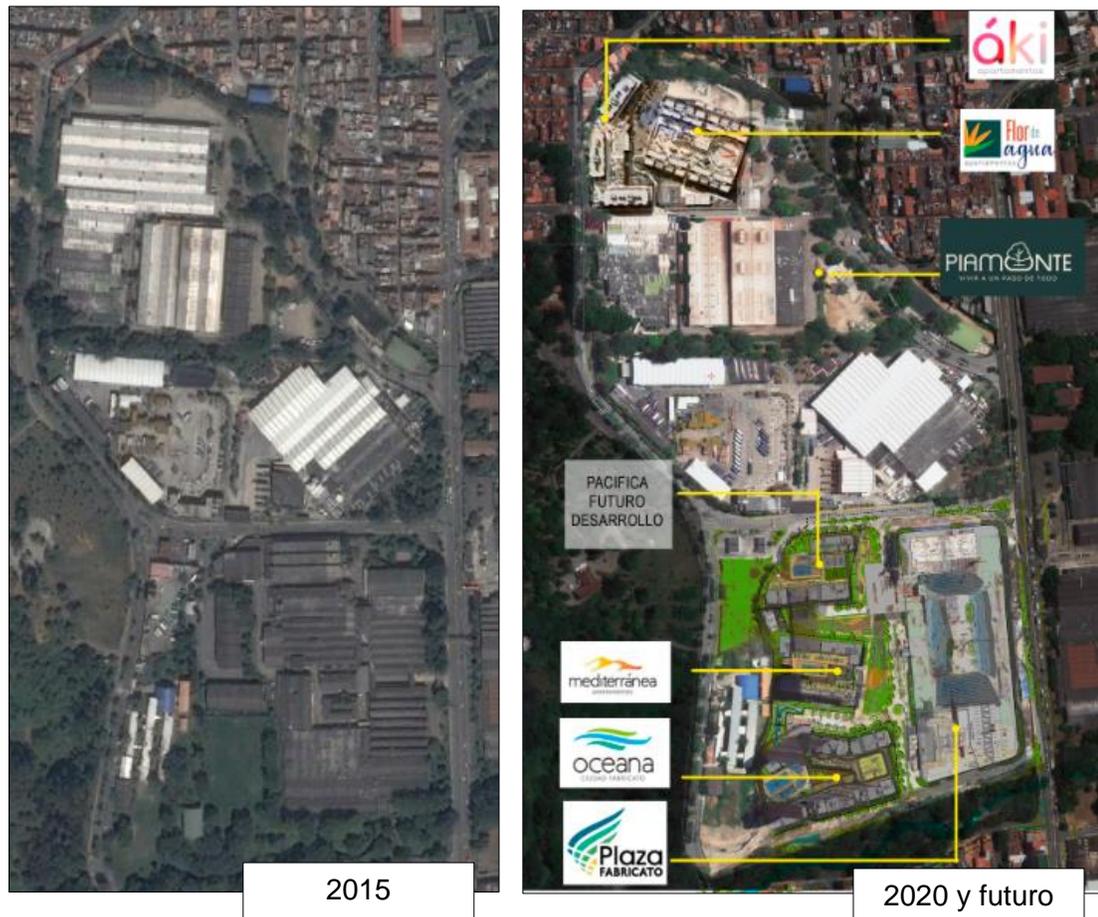


Figura 70: Desarrollo Inmobiliario sobre zonas Industriales (Zona Industrial N1), área de influencia del macroproyecto.

Fuente: Imagen Intervenido, Google Earth

Los cuatro sectores seleccionados sobre el área de influencia de la centralidad Norte Metropolitana presentan características similares desde la normatividad vigente, se identifica una cierta tendencia hacia establecer zonas de comercio y servicio que permitan ser soporte de lo planteado para el macroproyecto urbano, así mismo, tratamientos urbanos que promueven la consolidación de gestión asociada pero que en sectores como el barrio panamericano y la estación ya se encuentra un nivel de consolidación alto que impide promover la realización de gestiones bajo plan parcial, pero que su buena

infraestructura y bondades urbanas deberían promover. Sobre el costado oriental por su parte, en cercanía al barrio Marco Fidel, aunque la normatividad busca una menor densificación, la tendencia de los últimos proyectos de vivienda desarrollado apuestan a lo opuesto, esto, en detrimento de la calidad urbana del sector que no cuenta con una buena infraestructura de soporte para las altas densidades que se vienen consolidando y que por ende deberán ser absorbidas y deberán ser mejoradas por lo planteado desde la centralidad norte.

El POT concibe una ciudad de múltiples centralidades a distintas escalas, por lo cual desde sectores como los analizados se proyectaba estrategias urbanas de soporte a esta centralidad norte metropolitana, esto, entre otras, se concreta con altas densidades habitacionales que permitían la consolidación de proyectos mixtos residencial y comercial cuya población interactuará a futuro con el espacio público y equipamientos que se consolidan en el macroproyecto, sin embargo, estas altas densidades con las actualmente bajas calidades urbanas del municipio no son compatibles, aspecto que deberá ser analizado desde la municipalidad para mitigar y mejorar con la próxima revisión de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial.

5. Casos de estudio: Características y tendencias del mercado Inmobiliario en el Área de influencia de la Centralidad Norte Metropolitana.

El municipio de Bello a partir de la adopción de su nuevo Plan de Ordenamiento Territorial en el año 2009 comenzó un proceso de transformación reflejado en un nuevo desarrollo inmobiliario, orienta su mercado característico de proyectos de vivienda tipo VIS de casa unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar de máximo 5 niveles a un auge exponencial de nuevos proyectos de vivienda multifamiliar de diversas características tales como comercio en primer nivel y alturas superiores a los 30 niveles.

Para el año 2014, Bello se consolidaba como el municipio del departamento de Antioquia con más participación en el gremio de la construcción, incluso por encima de Medellín que por el contrario comenzaba a reflejar un decrecimiento importante también promovido por la adopción de su POT en el mismo año cuyas características tendían a ser un poco más restrictivas que los de sus municipios vecinos, en Bello, estos primeros años posterior a la adopción del nuevo POT se comenzaron a proyectar pequeños desarrollos inmobiliarios en altura cuyo público objetivo pasaba de ser estrato uno o dos para comenzar a consolidarse nuevos proyectos para estratos tres, cuatro e incluso cinco, expuso para este momento el alcalde de turno que el municipio que Bello había “... *entregado 80 licencias de proyectos habitacionales... los inversionistas trabajan en cinco planes parciales que sumándolos tendrán 38.200 viviendas de estratos altos que estarán listos en 2020*” (*El tiempo, 2014*) para este momento, los grandes proyectos urbanos se centraban en los sectores del Plan Horizonte, Amazonia, Buenaventura, Campoverde y Serramonte.

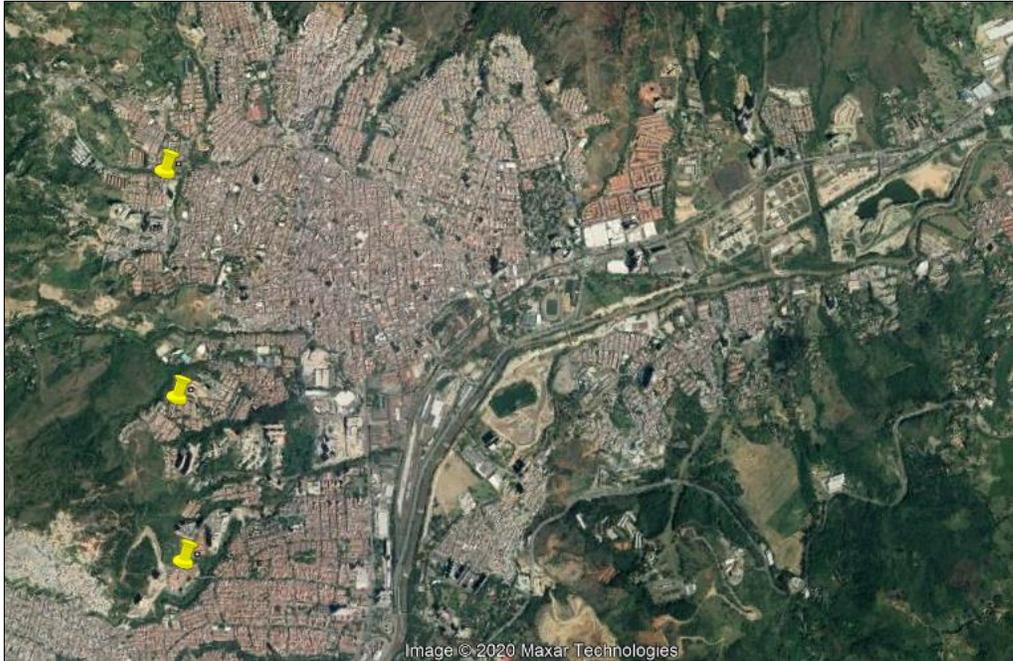


Figura 71: Localización importantes desarrollos inmobiliarios previo al POT del 2009.
Fuente: Adaptada de Google Earth.

Para el año 2015, según informó Camacol, el municipio de Bello supera las 6000 unidades de vivienda vendidas en el mes de septiembre, representando un incremento del 50% respecto al mismo mes del año 2015 ubicándose en primer lugar de ventas en unidades de vivienda de los municipios que componen el área metropolitana del Valle de Aburrá.

“...Un 62% fue el crecimiento de planes de vivienda, una cifra bastante superior frente a los demás municipios, La Estrella (32%), Envigado (14%) y Sabaneta (12%).” (C, Borrero, 2016)

El municipio registraba para el año 2017 un total de 6.911 unidades de oferta de vivienda en el Aburrá Norte, 6.247 unidades solo en el municipio de Bello representando un crecimiento del 13% comparado con el año 2016 evidenciándose un notable crecimiento de vivienda para estratos tres y cuatro; ya para el mes de marzo del año 2018 en el municipio de Bello se encontraban 70 de los 87 proyectos del aburra norte en los cuales se concentraba la oferta de vivienda con un precio promedio del m² de \$2.282.000. (El mundo, 2018)

Según el DANE, en el año 2018, *“los precios de venta de vivienda nueva en el Valle de Aburrá se incrementaron un 8.9”*, así mismo, Camacol Antioquia para el último semestre

del 2019 según sus análisis registró unos porcentajes de valorización de los proyectos de vivienda nueva en Bello cercana al 6%, reportando que;

“... los últimos diez años se ha multiplicado hasta por 4 la venta de vivienda nueva (pasando de 1.118 unidades de vivienda nuevas vendidas en el año 2010 a 4.522 unidades de vivienda nuevas vendidas en el año 2019) ... pasamos de contar con una oferta de 18 proyectos de vivienda nueva en el año 2010 a 74 proyectos de vivienda nueva en la actualidad en este municipio” (P, García, 2019)

Este incremento en oferta de nuevos proyectos de vivienda en el municipio de Bello aumentó a su vez exponencialmente la población en el municipio, el Departamento Administrativo Nacional de Estadística en su Censo Nacional de Población y Vivienda del año 2018 reporta una concentración población alta en la zona centro y norte del municipio de Bello del área metropolitana y el sector Norte del municipio de Medellín, áreas donde se evidencia población de estratos socio económicos bajos y medios y una configuración del territorio dada comúnmente de forma espontánea y no planificada.

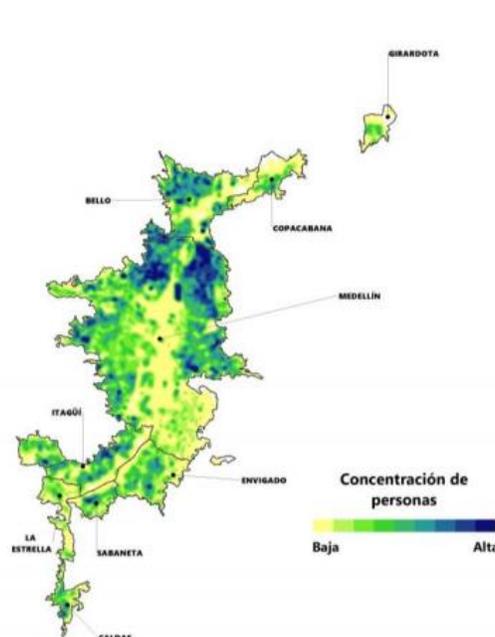


Figura 72: Concentración de la población en el Valle de Aburra.
Fuente: Tomada de DANE 2018.

Por otro lado, existe una marcada tendencia entre la configuración que estos hogares presentan, el DANE para el municipio de Bello en el año 2005 reportó que los hogares que

estaban compuestos por una persona representaban el 8.7% en comparación con el 18,2% para el año 2018, así mismo, la tendencia a hogares grandes de más de 6 miembros presentó una reducción mayor al 13% pasando del 15.8% al 5.2%, comportamiento similar al de la ciudad de Medellín.

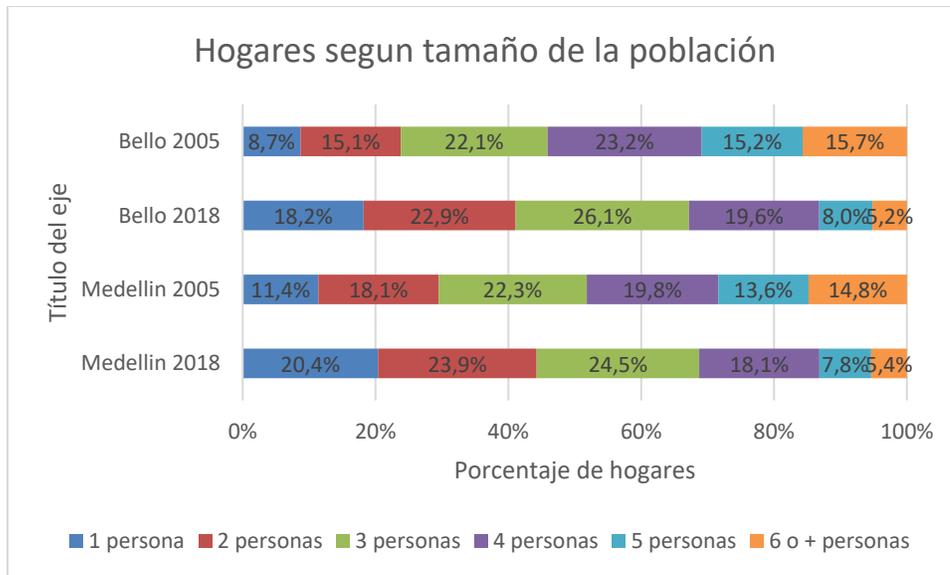


Figura 73: Porcentaje de hogares según tamaño de la población.

Fuente: Adaptada del DANE 2018.

Lo anterior evidencia una tendencia hacia la composición familiar compuesta por pocos miembros, y por ende, se estima que el comportamiento del mercado inmobiliario responda a esta tendencia; una vez adoptado el nuevo POT del año 2009 en el municipio con un proyecto de ciudad que promovía la edificación del territorio en altura se comienzan a consolidar ofertas inmobiliarias distintas donde emergen productos poco característicos del territorio como lo son aparta estudios de vivienda en altura; así mismo, la población tradicional del municipio históricamente reconocida por habitar viviendas tipo casas comienza su migración al habitar de apartamentos de proyectos de vivienda multifamiliar en altura a tal punto que para el censo del DANE del año 2018 más del 60% de la población Bellanita habitaba en apartamento:

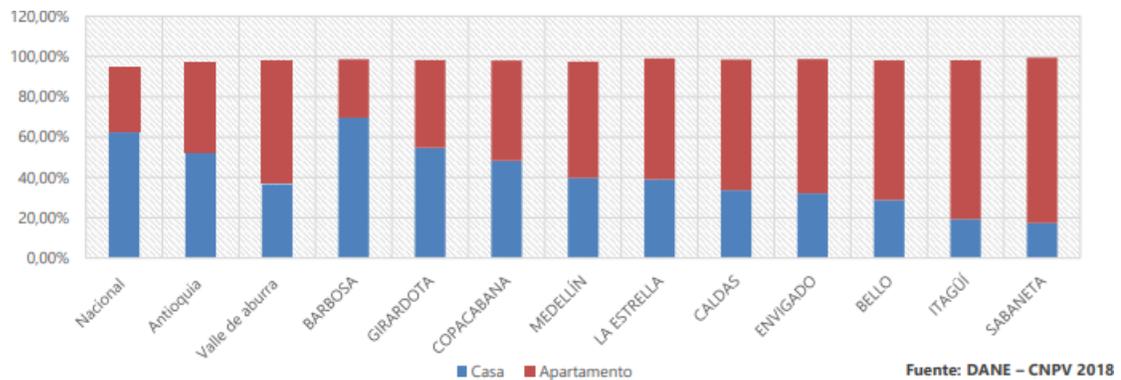


Figura 74: Porcentaje de Hogares que habitan en apartamentos o en casas.
Fuente: Tomada del DANE 2018.

El Aburrá Norte comienza a consolidar proyectos inmobiliarios tipo torre residencial, si bien, Copacabana su municipio más próximo aún conserva gran porcentaje de vivienda en tipo casa, la tendencia de los últimos años con la aparición de grandes proyectos inmobiliarios sobre la vía machado que conecta con el municipio de Bello y la ampliación de la Avenida Regional proyectan a los otros municipios del Aburrá Norte a imitar la tendencia del territorio Bellanita.

El área de influencia de la Centralidad Norte no fue ajena a dicha tendencia, comienzan a emerger distintos proyectos inmobiliarios de varias características que promueven la oferta inmobiliaria del sector, incluso, hacen presencias constructoras y promotoras inmobiliarias cuyos productos residenciales destacaban por ser construidos en municipios del Aburra Sur o Medellín. En cercanías al Centro Comercial Puerta del Norte emergen proyectos como Hacienda Niquia de la promotora Londoño Gómez con 7 torres con un promedio de 27 niveles de altura por torre y un total de 963 apartamentos en distintas etapas, o torres únicas residenciales en cercanías a la estación Bello del Metro de constructoras locales, sin embargo, este desarrollo fue exclusivo por varios años del costado occidental de la centralidad Norte Metropolitana toda vez que el costado Oriental continuaba consolidando procesos informales de vivienda.

El macroproyecto urbano en su área de influencia presenta distintos atributos urbanos y arquitectónicos, incluso distintas características sociodemográficas que responden precisamente a la configuración de los barrios y por ende a la oferta inmobiliaria actual. Densurbam, plataforma creada por el Centro de estudios Urbanos y Ambientales (Urbam)

de la universidad EAFIT buscando analizar las capacidades de soporte de los municipios del Valle del Aburra bajo criterios de sostenibilidad como una herramienta para planificar el territorio, informa realidades que permiten analizar las tendencias demográficas y urbanas del área de la influencia de la centralidad Norte y leer algunas tendencias y respuestas del mercado inmobiliario.

Los barrios Panamericano, La estación, Marco Fidel Suarez y Zona Industrial N1 son un reflejo de las transformaciones y realidades del territorio que enmarca este macroproyecto; uno de los puntos importantes que han determinado el desarrollo del territorio y por ende el tipo de desarrollo inmobiliario del sector se basa en la composición predial del municipio, si bien, como una generalidad del país, aún está en proceso de actualización con estrategias como el catastro multipropósito establecido desde el plan nacional de desarrollo, los datos cercanos evidencian que dos de los barrios de mayor extensión presentan una menor división que ha facilitado, al menos en uno de ellos, la consolidación de proyectos inmobiliarios bajo instrumentos de gestión asociada.

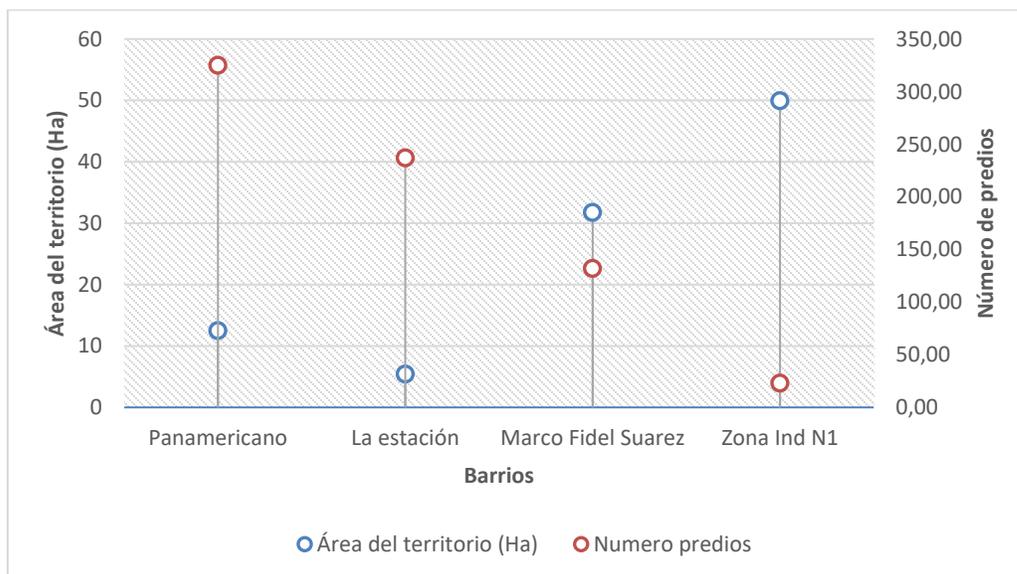


Figura 75: Barrios casos de estudio. Numero de predios vs hectáreas del territorio
Fuente: Adaptada de datos de Plataforma Densurbam

Tanto el barrio Panamericano como la Estación presentan un alto porcentaje de territorio bajo un tratamiento de redesarrollo que promueve la consolidación de Planes Parciales como instrumentos de gestión, sin embargo, esta herramienta en su desarrollo por su compleja división predial y gran cantidad de propietarios con los cuales se debería gestionar estos instrumentos termina siendo poco viable, por su parte, “La Zona industrial

N1”, establecida bajo un uso inicialmente industrial con propietarios mayoritarios con empresas como Fabricato y Postobón posibilitó que para el año 2015 iniciaría la consolidación del Plan Parcial ciudad Fabricato, proyecto inmobiliario más importante del Aburrá Norte en la actualidad, algo similar pudo ser viable en el Barrio Marco Fidel Suarez, al menos en las áreas que aún no eran consolidadas, las cuales, para el año 2009 bajo un tratamiento de Desarrollo promovían la propuesta de planes parciales que por falta de control urbano se permitió que estos suelos fuesen objeto de asentamientos de vivienda informales.

Algo similar sucede con la densidad habitacional que para el año 2017 se encontraba en los barrios objeto de estudio, resalta las altas densidades encontradas en el barrio de menor extensión territorial de los cuatro seleccionados, el barrio la estación:

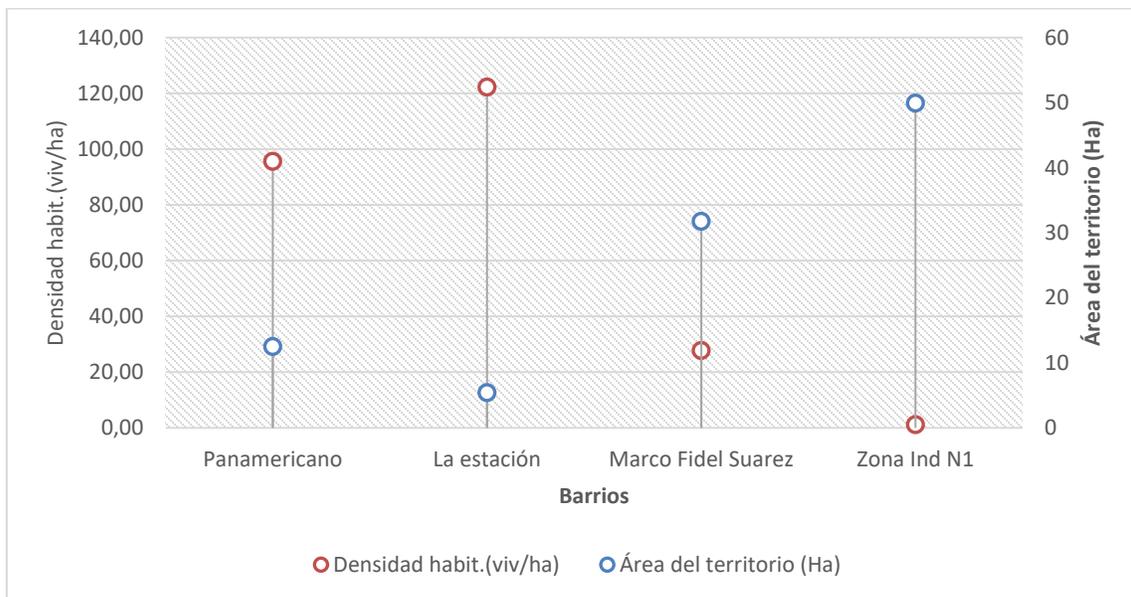


Figura 76: Barrios casos de estudio. Área del territorio vs Densidad Habitacional
Fuente: Adaptada de datos de Plataforma Densurbam

Para esta temporada, en el barrio la estación ya se habían consolidado varios proyectos multifamiliares de torre única los cuales permitieron incrementar considerablemente este índice, entre ellos, el Condominio Santa Clara para el año 2014 configurado como una torre de 28 niveles y 150 apartamentos.

Partiendo de lo establecido por Densurbam, en la tendencia por crear un territorio sostenible se estipulan un máximo de viviendas con base al tamaño del territorio.



Figura 77: Barrios casos de estudio. Número de viviendas al 2017 vs número de viviendas máximas bajo conceptos de sostenibilidad.

Fuente: Adaptada de datos de Plataforma Densurbam

Destaca considerablemente el número de viviendas en la Zona Industrial N1 en comparación con su territorio, para el año 2017 al ser zona industrial en proceso de transformación eran pocas las zonas residenciales ya consolidadas, sin embargo, con los nuevos proyectos inmobiliarios que se están desarrollando se estima un crecimiento de 3.539 unidades ofertadas entre 6 proyectos inmobiliarios llegando al 32% del total establecido por Densurbam, incluso, aún se encuentra porciones de suelo disponible donde actualmente opera la empresa Fabricato y Postobón que representan más del 50% del territorio de la Zona Industrial N1 y cuyo desarrollo planificado a la fecha ha permitido un equilibrio entre la vivienda y demás atributos urbanos como vías y espacio público.

5.1 Casos de estudio: Desarrollo Inmobiliario en el área de influencia de la Centralidad Norte Metropolitana.

En el área de influencia de la centralidad norte metropolitana se presentan distintas características que han determinado los desarrollos inmobiliarios que actualmente

configuran los barrios y los que se han deserrado a partir del nuevo plan de Ordenamiento territorial del año 2019 y por ende las tendencias futuras del mismo

5.1.1 Características urbanas e inmobiliarias de los barrios Panamericano, La estación, Marco Fidel Suarez y Zona Industrial N1

A) Barrio Panamericano: De uso actual primordialmente residencial con algunos ejes sobre vías secundarias a través del cual se ha establecido a lo largo de los años un uso comercial de baja escala, topografía plana, amplias vías, algunos estratos socioeconómicos uno y dos ubicados en riberas de la quebrada la García en zonas de riesgo, pero estrato socioeconómico predominantemente tres con tendencias claras a estrato cuatro por la calidad de los desarrollos inmobiliarios de los últimos años. Limita hacia el Occidente con la quebrada la García, afluente hídrico que hace parte del componente estructural del territorio Bellanita, a pesar de actualmente ser objeto de alta presencia de vivienda informal se proyecta a futuro como un eje vial y de espacio público importante del municipio por donde se establece un eje de movilidad desde el plan maestro del metro que permitirá conectar el costado norte del territorio con la centralidad norte metropolitana y los futuros proyectos que allí se establecerán.

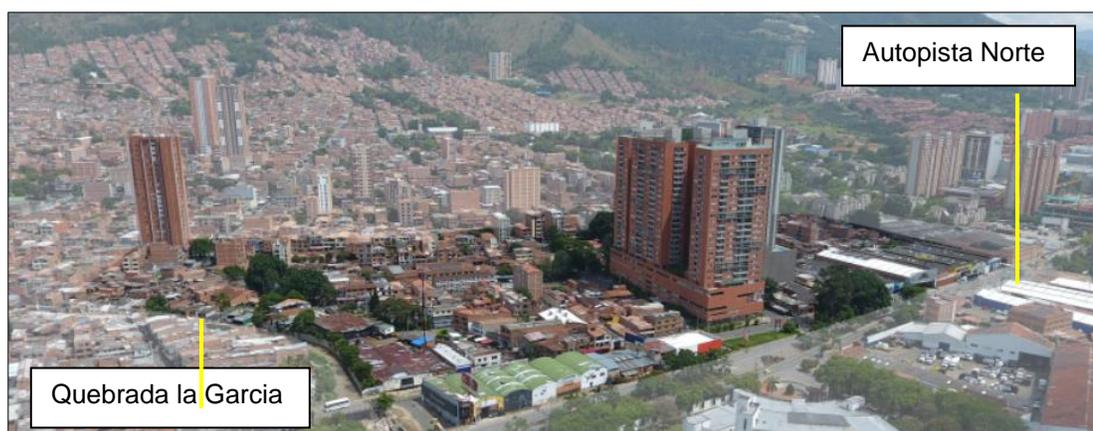


Figura 78: Barrio Panamericano
Fuente: Elaboración propia.

Se encuentra cercano al Lote B y C de la centralidad Norte Metropolitana donde actualmente están consolidados el Polideportivo Tulio Ospina y el parque acuático; también se encuentra cercano a la estación Niquia del sistema metro, centro comercial puerta del norte, plaza de mercado de Bello y parque de Bello, todo lo anterior se convierte en la actualidad en los atributos urbanos empleados como estrategias de mercadeo de los desarrollos inmobiliarios del barrio.



Figura 79: Barrio Panamericano y cercanía a la Centralidad Norte Metropolitana
Fuente: Elaboración propia.

Cuenta con oferta educativa e iglesia como principales equipamientos del sector, así mismo, los nuevos desarrollos inmobiliarios gracias al 25% aproximadamente de su territorio establecido como zona de comercio y servicio ha consolidado proyectos de vivienda en altura con zócalo comercial, destacando el mall plaza comercial los árboles en cercanía a la autopista Norte.



Figura 80: Placa Comercial los árboles, ubicada en plataforma de Unidad Residencial los árboles.

Fuente: Tomada de constructora CONINTEL. <https://conintel.com.co/listing/arboles-unidad-residencial/>

El barrio se caracteriza por alta presencia de viviendas unifamiliares, bifamiliares y trifamiliares, así como bodegas donde actualmente operan talleres de diferentes actividades en manzanas ubicadas al borde de la autopista norte, lotes de grandes frentes y fondos variados.



Figura 81: Barrio Panamericano. Tipología típica de vivienda unifamiliar.

Fuente: Elaboración propia.

Destacan como principales desarrollos inmobiliarios la Unidad Residencial los Árboles, Torre Vinilo, Torre Gales y Altea plaza, este último en etapa de lanzamiento, los anteriores basados en distintos lotes de oportunidad donde operaban parqueaderos o bodegas, incluso empleando una gran cancha de arena la cual bajo el POT estaba establecida como zona receptora de espacio público, pero cuyo uso fue destinado al desarrollo inmobiliario.

Resaltan también algunos proyectos aislados tipo torre que oscilan entre 5 y 10 niveles de altura consolidados sobre las denominadas “casa lote”, principal estratégica que han encontrado los promotores inmobiliarios para el aprovechamiento del suelo, sin embargo, la oferta para compra de estas casa-lote no es alta lo cual ha dificultado el desarrollo inmobiliario de lotes con gran potencial.



Figura 82: Barrio Panamericano. Transformación de casa-lote en torres de vivienda multifamiliar.

Fuente: Elaboración propia

B) Barrio Marco Fidel Suarez

Localizado al costado oriental de la centralidad Norte Metropolitana, sobre la vía machado que comunica con el municipio de Copacabana hacia el Norte, próximo a la cárcel Bellavista, limita con el Lote F del macroproyecto Urbano Centralidad Norte donde actualmente se desarrolla el Parque de Deportes a Motor que incluye una Pista de

Autódromo con tribunas, Parqueadero General, Parqueadero de Logística, Parque abierto Y Plazoletas, Parque de Deportes Urbanos y Zona de Eventos Múltiples.



Figura 83: Lote F Centralidad Norte, Parque de Deportes a motor.
Fuente: Elaboración propia

El sector se caracteriza por ser de topografía inclinada, alta presencia de vivienda informal hacia el costado sur del barrio en cercanías a la autopista Medellín Bogotá, uso predominantemente residencial con presencia de comercio minoritario sobre los inmuebles localizados en la vía Machado, áreas de estrato uno-dos y nula oferta de espacio público y de equipamientos.



Figura 84: Barrio Marco Fidel Suarez, Fotografía aérea.
Fuente: Elaboración propia

El barrio se caracteriza por su desarrollo sin planificación, para el POT del año 2009 dado su bajo desarrollo y gran área de territorio disponible se estipulo el suelo bajo un tratamiento de Desarrollo con algunas zonas acompañadas por consolidación grado tres, sin embargo, motivado por el bajo control urbano del municipio y el crecimiento exponencial de asentamientos informales la oferta de suelo actual es escasa, esto promueve a que desde el nuevo plan de ordenamiento territorial se debería proyectar gran parte del sector bajo un tratamiento de mejoramiento integral



Figura 85: Barrio Marco Fidel Suarez, Configuración de asentamientos informales.
Fuente: Elaboración propia



Figura 86: Barrio Marco Fidel Suarez, Características urbanas.
Fuente: Elaboración propia

Las características morfológicas del barrio se replican a lo largo del costado oriental del río Medellín en jurisdicción del municipio de Bello, exceptuando el desarrollo planificado del sector cercano a la estación madera del sistema metro en límites con el municipio de Medellín en el cual se destaca el crecimiento inmobiliario de los últimos años con importantes proyectos de vivienda.

En el Barrio Marco Fidel Suarez y cercanías desde mediados de década del 2010 se desarrollan dos importantes proyectos de vivienda de interés social llamados “Toledo Campestre” y “Tierra Linda Campestre”:



Figura 87: Barrio Marco Fidel Suarez, Nuevos proyectos de vivienda de interés social.
Fuente: Elaboración propia

Estos proyectos establecen un zócalo comercial sobre la vía machado apoyado por el uso de Comercio y Servicio establecido por el POT sobre este eje de movilidad, lo anterior se espera detone un nuevo comportamiento del sector apoyado por el desarrollo de Autódromo en el macroproyecto Urbano centralidad norte.

C) Barrio La Estación

Ubicado en inmediaciones a la estación Bello del sistema Metro y límites con la autopista Norte, el Lote D y E del macroproyecto urbano y el futuro parque de Artes y Oficios que será realizado en los antiguos talleres del ferrocarril.



Figura 88: Barrio La Estación, Fotografía aérea.

Fuente: Elaboración propia

Alrededor del 50% de su territorio se encuentra establecido bajo un uso de comercio y servicios reflejado en la gran presencia de comercio al por menor sobre los primeros niveles de los inmuebles que hacen parte del sector, topografía plana con excelente sistema de transporte que incluye un nuevo sistema de ciclo rutas que integra la estación del metro con el parque municipal, así como vías de secciones amplias.



Figura 89: Barrio La Estación, Vías y sistema de cicloruta.

Fuente: Elaboración propia

El POT del 2009 estableció casi el 80% de su territorio bajo un tratamiento de redesarrollo precisamente por sus grandes bondades urbanísticas y deficiencia en el aprovechamiento del suelo, en consecuencia, comenzaron a emerger proyectos inmobiliarios que partían de la construcción de torres únicas de vivienda en predios denominados “casa lote”, un comportamiento similar al sucedido en el barrio panamericano, sin embargo, los inmuebles característicos de este barrio se identifican por poseer mayor vetustez por su cercanía con el centro histórico del municipio por lo que aún se encuentran construcciones en materiales tradicionales como la tapia que con el tiempo dieron paso a Torres residenciales significativas como Torre Verona o Manchester II.



Figura 90: Barrio La Estación, Torre Residencial Manchester Apartamentos II, Antes y Después de su construcción.

Fuente: Elaboración propia y adopción de fotografía de Google Earth.



Figura 91: Barrio La Estación, Torre Residencial Verona, Antes y Después de su construcción.

Fuente: Elaboración propia y adopción de fotografía de Google Earth.

En el sector no se destacan grandes proyectos inmobiliarios tipo unidad residencial de vivienda multifamiliar a pesar de que el tratamiento establecido promueve la construcción bajo gestión asociada en predios que podrían ser englobados y posteriormente desarrollados, en el territorio prima la construcción de proyectos aislados tipo torre única.



Figura 92: Barrio La Estación, Condominio Santa Clara. Fotografía aérea.
Fuente: Elaboración propia.

Destaca un predominante uso residencial con zócalo comercial en todo el sector, pero en distintos grados de consolidación, esto se apoya en que el barrio es un paso obligado de constante flujo peatonal entre el centro histórico del parque municipal y la estación Bello del sistema metro.



Figura 93: Barrio La Estación, Comercio minoritario en primer nivel.
Fuente: Elaboración propia.

La configuración del barrio se ha desarrollado de forma aditiva en el cual, inicialmente destacaban una única vivienda sobre el lote que a medida que avanza el desarrollo y por sistema de adición se consolidaron nuevas unidades de vivienda que llegan a un máximo de cuatro niveles, lo anterior se ha desdibujado en la última década con la consolidación de estos nuevos proyectos de vivienda en altura.

D) Zona Industrial N1

Históricamente reconocido por su presencia de empresas establecidas como Postobón y Fabricato; no se encuentra en límites inmediatos de la centralidad Norte Metropolitana, pero si en su área de influencia.



Figura 94: Zona Industrial N1. Contextualización, Fotografías aéreas.
Fuente: Elaboración propia.

Su tratamiento definido bajo el POT como industrial se orienta hacia un uso mixto/residencial apoyado por comercio y servicio precisamente por el plan parcial y los desarrollos inmobiliarios siguientes que se están desarrollando desde mediados de la década del 2010. Actualmente se encuentran en curso el desarrollo y venta de 6 unidades residenciales y un centro comercial, por su desarrollo bajo esta gestión asociada se caracteriza la alta presencia de infraestructura de soporte como espacio público y vías que aportan a las calidades urbanas propias y de su área de influencia.



Figura 95: Zona Industrial N1. Costado Norte, Plan parcial Fabricato.
Fuente: Elaboración propia.



Figura 96: Zona Industrial N1. Costado Sur.
Fuente: Elaboración propia.

La tendencia del polígono que compone la Zona Industrial es clara hacia el desarrollo de próximos planes parciales posiblemente ubicados sobre donde opera actualmente Fabricato próximo a los talleres del sistema metro y de Postobón.

5.1.2 Productos inmobiliarios en las zonas de estudio posterior a la adopción del POT del año 2009

En la última década, adoptado el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial del municipio en el año 2009, el área de influencia del macroproyecto Urbano centralidad Norte, específicamente en los cuatro barrios objeto de análisis han presentado un auge importante de proyectos residenciales y mixtos en altura.

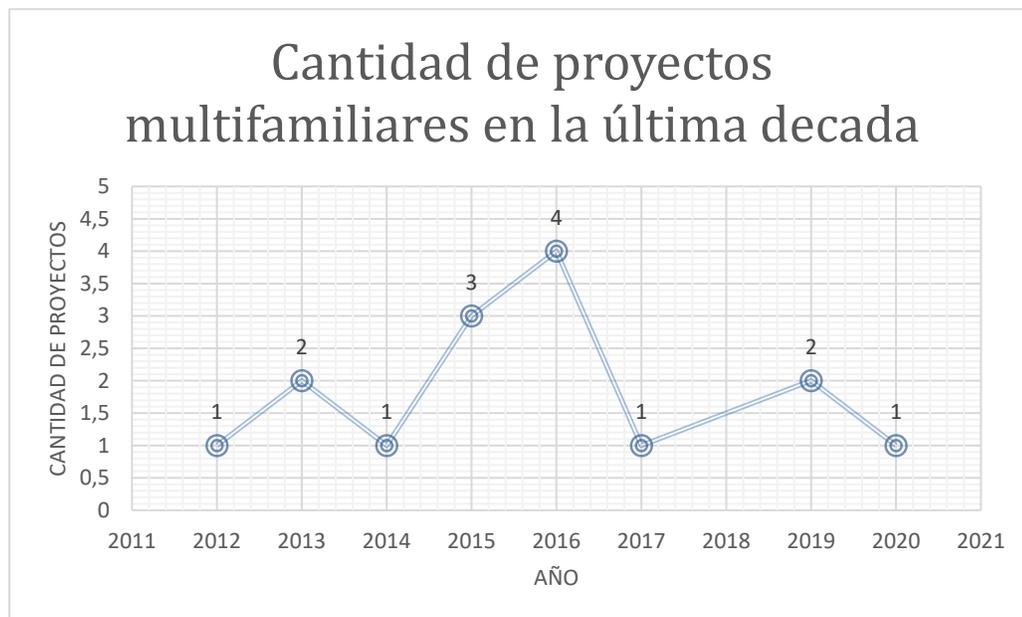


Figura 97: Casos de estudio. Cantidad de proyectos multifamiliares desarrollados en la última década en el área de influencia de la Centralidad Norte.
Fuente: Elaboración propia.

Para inicios de década, en el área de influencia de la Centralidad Norte se refleja un surgimiento tímido de nuevos proyectos residenciales de vivienda multifamiliar, esta etapa también permitió un periodo de formulación de nuevos proyectos residenciales en altura abalados por el POT del 2009 que evidentemente detonan a mediados de década con la promoción de varios de los nuevos proyectos inmobiliarios importantes del sector.

Los primeros desarrollos se dan en el Barrio Panamericano con “Torre Vinilo” y “Unidad Residencial los árboles” para los años 2012 y 2013 respectivamente, el primero apoyado en un lote-parqueadero en esquina en cercanía a la quebrada La García, el segundo desarrollado sobre una cancha en arena la cual a pesar de estar establecida por el POT como una zona receptora de espacio público se consolida como un proyecto de 4 torres residenciales.



Figura 98: Primeros proyectos inmobiliarios multifamiliares de vivienda en altura destacados en la década del 2010.

Fuente: Elaboración propia

Posteriormente emergen dos proyectos inmobiliarios de única torre en el Barrio la estación, “Torre Verona” promovió en el año 2013, única torre de 13 niveles de altura, 22 apartamentos y 4 locales comerciales, y “Condominios Santa Clara” promovido en el año 2014, una sola torre de 28 niveles de altura, 150 apartamentos y 2 locales comerciales, ambos construidos sobre lotes de oportunidad identificados en casas-lote.



Figura 99: Condominio Santa Clara y Torre Verona, proyectos inmobiliarios multifamiliares de vivienda en altura promovidos en 2013 y 2014.

Fuente: Elaboración propia

El año 2015 y 2016 representa una época de lanzamientos inmobiliarios importantes del área de influencia del Macroproyecto:

1- Comienza el desarrollo inmobiliario en altura del sector oriental de Macroproyecto: El lanzamiento del proyecto Inmobiliario de Vivienda de Interés Social llamado “Toledo Campestre” de la constructora Prohogar permite al municipio visualizar este sector como un nuevo polo de desarrollo, la unidad residencial consta de 4 torres con una altura promedio de 28 pisos y un total de 720 apartamentos de 60 m² en promedio y 16 locales comerciales en su zócalo urbano, localizado a borde de la vía Machado que conecta el municipio de Bello con el municipio de Copacabana; este proyecto se convierte en un detonante del sector históricamente segregado y caracterizado por asentamientos informales y poca planificación urbana.



Figura 100: Unidad Residencial Toledo campestre.
Fuente: Elaboración propia

Por otro lado, en el transcurso de promoción y construcción de esta primera unidad residencial se promueve “La Vida es Bella”, localizado en inmediatez del lote F del macroproyecto, unidad residencial de 7 torres de 31 niveles cada uno,

un aproximado de 900 apartamentos con áreas que van desde los 63 m² hasta los 72 m².



Figura 101: Unidad Residencial La Vida es Bella.
Fuente: Elaboración propia

La promoción comercial de los proyectos partió de destacar la futura construcción de la Centralidad Norte específicamente del parque automotriz

que promete mejorar las calidades urbanas, ampliación de la avenida regional como proyecto de movilidad en desarrollo que mejoraría las condiciones de acceso del sector, y la futura conexión directa con la estación de Bello, lo anterior, fueron anclas para que estos proyectos tuviesen viabilidad en sus ventas dado que al momento de su lanzamiento las condiciones de infraestructura no eran las mejores a pesar que aún permanecen, así mismo, desdibujar la idea de la vivienda VIS y su ubicación exclusiva histórica y representativa sobre la periferia de los centros urbanos, la consolidación de la centralidad aportará a que la zona tienda a ser un nuevo polo de valorización inmobiliaria aunque pueda verse opacada por su cercanía a sectores que han sido objeto de asentamientos informales, terreno en pendiente pronunciada donde sucedieron desastres naturales como el derrumbe en el sector de la Gabriela hacia el costado sur del municipio, o su cercanía con la Cárcel Bellavista, es por esto que el producto inmobiliario a desarrollar tiende a ser de vivienda de interés social y no proyectos de altos estratos o altas especificaciones arquitectónicas.



Figura 102: Área de influencia centralidad Norte. Costado oriental.

Fuente: Elaboración propia

- **Plan Parcial Ciudad Fabricato:** Localizado sobre la Zona Industrial N1, antiguamente ocupado por la empresa Fabricato pero cuya venta posterior a su recesión económica a inicios de década promovió su asociación con

particulares para un nuevo desarrollo inmobiliario, promovió la construcción del segundo centro comercial más importante del Aburra Norte y la unidad Residencias “Oceana” y “Mediterranea” para el año 2016, la primera compuesta por seis torres con alturas promedio de 31 niveles, un total de 945 apartamentos entre los 73 m² y 97 m², construcción tradicional, un proyecto de altas especificaciones desarrollado entre Arquitectura y Concreto y Londoño Gómez, y por otro lado “Mediterranea”, proyecto desarrollado y propuesto para cubrir gran parte del segmento del mercado, 4 torres con altura de 20 niveles, 540 apartamentos en total con áreas desde los 54 m² hasta los 62 m² y construcción en muros estructurales.



Figura 103: Plan Parcial Ciudad Fabricato.
Fuente: Elaboración propia

La construcción del nuevo centro comercial cuya fecha de apertura se encuentra estimada para el segundo semestre del 2021 proyecta consolidar el sector como una nueva centralidad, con hechos similares a los sucedidos en su momento con la estación Niquía del metro y la construcción del Centro Comercial Puerta del Norte para mediados de la década del 2000, este mismo se emplea actualmente como ancla de los proyectos inmobiliarios del barrio Obrero al costado sur del plan parcial, y de los proyectos inmobiliarios denominados “La ciudad de los puertos” de la constructora Capital ubicados al costado occidental del plan parcial sobre los antiguos lotes del hospital mental,

suelo de expansión del municipio donde se desarrolló un complejo inmobiliario de altas especificaciones.



Figura 104: Plan Parcial Ciudad Fabricato y suelo de expansión de Bello donde actualmente se desarrolla los proyectos “ciudad de los puertos”

Fuente: Elaboración propia

Al costado Norte de la Zona Industrial N1 se promovía a su vez el proyecto “Flor” de la promotora Optima de Colombia, inicialmente promocionados como “Flor de Agua” y “Palma de Agua”, dos proyectos que ofertaban distintas áreas y características pero que fueron objeto de modificación para consolidarse actualmente como “Flor”, unidad residencial de construcción mixta, 4 torres de 27 niveles de altura y un total de 704 apartamentos con áreas desde 61m² hasta los 73m², su desarrollo también se realiza sobre antiguas bodegas industriales.



Figura 105: Unidad Residencial “Flor de agua”.

Fuente: Elaboración propia

A la par de estos hechos urbanos e inmobiliarios, en el Barrio Panamericano una vez desarrollada la “Unidad Residencial” los árboles se promueve “Gales”, una torre residencial de 27 niveles, 7 locales comerciales en primer nivel y 138 apartamentos entre 58.7 m² y 94.9 m² que se localizaba en antiguo sector de bodegas a borde de la autopista Norte.



Figura 106: Torre Residencial “Gales”

Fuente: Tomada de <http://promotorayconstructora.com/>

En el Barrio La Estación, para el año 2016 se promovía el último proyecto inmobiliario mixto desarrollado hasta la fecha del sector, “Manchester Apartamentos II”, una torre residencial de 22 niveles, 136 apartamentos entre 32.43 m² y 68.63 m² y zócalo comercial, localizado a dos cuadras de la estación Bello del sistema metro.



Figura 107: Torre residencial “Manchester Apartamentos II”
Fuente: Elaboración propia

Para el año 2017, en el barrio Marco Fidel Suarez al costado oriental de la Centralidad Norte Metropolitana se comienza a realizar la promoción del proyecto de Vivienda de Interés Social “Tierra Linda Campestre”, 6 torres residenciales de altura máxima de 33 niveles y un total de 2250 apartamentos entre 43.33 m² y 52.79 m², al igual que la unidad residencial “Toledo Campestre”, promueve construcción tradicional, cercanía al nuevo Macroproyecto, futura conexión con la estación Bello del sistema Metro y ubicación de mall comercial sobre las torres de la última etapa ubicadas a eje de la vía machado; en comparación de los demás proyectos que habían sido desarrollados en el área de influencia, en este resalta la gran cantidad de unidades de vivienda ofertadas, su mayor altura y construcción sobre lo que está establecido por el POT como la franja de intensidad baja que en teoría no permite la consolidación de proyectos de gran altura.



Figura 108: Unidad Residencial “Tierra Linda Campestre”
Fuente: Elaboración propia

El desarrollo y construcción del centro comercial y su plan parcial promovió para el año 2019 el lanzamiento de dos nuevos proyectos inmobiliarios en la zona Norte de la Zona Industrial N1, el primero denominado “AKI” del desarrollador inmobiliario Optima de Colombia, el cual, se ubica próximo a “Flor”, proyecto de altas especificaciones lanzado en el año 2016, “AKI” por su parte obedece según las estrategias comerciales un nuevo concepto de proyecto inmobiliario que se trae al Aburrá Norte basado en ideas de sostenibilidad, inclusión e innovación en los cuales destacan, la consolidación de un coworking en sus zonas comunes, espacios comúnmente no ofertados en proyectos inmobiliarios del municipio, un proyecto de tres torres cuya primer torre tendrá 24 niveles y áreas desde los 47 m² hasta los 61 m².



Figura 109: Unidad Residencial “AKI”
Fuente: Tomada de Constructora OPTIMA. <https://optima.com.co/aki/>

Por su parte, en el mismo año y sector comienza su promoción el proyecto “Piamonte” de la constructora Arconsa, promotor y constructor cuya presencia normalmente se daba en sectores del aburra Sur, el proyecto consta de cuatro torres, pero inicialmente se ofertan dos, torres con altura promedio de 29 niveles, un total de 379 apartamentos y áreas desde los 51.96 m² hasta los 86 m².



Figura 110: Unidad Residencial “Piamonte”

Fuente: Tomada de Constructora ARCONSA. <https://www.arconsa.com.co/proyecto/apartamentos-bello-piamonte>

En el barrio Panamericano para el año 2020 se lanza el proyecto “Altea Plaza”, única torre de 33 niveles de altura, 14 locales comerciales en primer nivel y 190 apartamentos en total con áreas desde los 52.22 m² hasta los 69 m², el proyecto se localiza próximo al proyecto “Gales”, su estructura y productos inmobiliarios responden a una de las estrategias planteadas desde el Plan de Ordenamiento Territorial de consolidar sobre la autopista Norte el Bulevar del Renacimiento, proyecto en el cual una de sus estrategias busca consolidar vivienda en altura y zócalo comercial que respalde en un futuro la peatonalidad que se pretende sobre este eje vial; a partir de este punto y en continuidad al sector Niquia se presentan lotes de oportunidad donde actualmente operan bodegas y parqueaderos cuya proyección tiene a ser similar a lo propuesto en estas tres unidades residenciales destacadas del Barrio Panamericano.

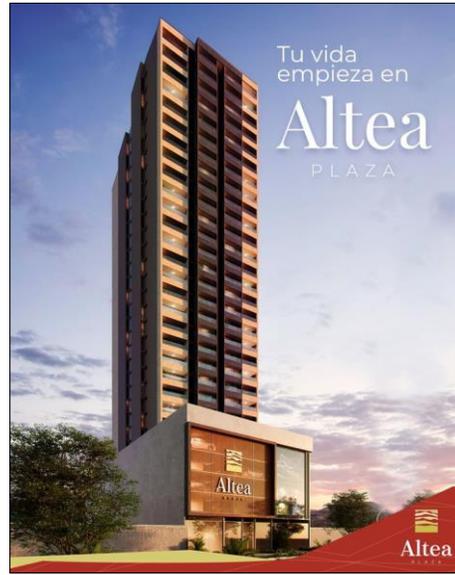


Figura 111: Unidad Residencial “Altea Plaza”

Fuente: Tomada de <https://www.lahaus.com/vendido/altea-113535/bello>

El 70% de los proyectos descritos presentan en sus primeros niveles un zócalo comercial en el cual se desarrolla comercio de escala barrial representado en productos y servicios en su mayoría de primera necesidad como tiendas, peluquerías, panaderías y restaurantes, lo anterior se encuentra apoyado en que el 20.5% aproximadamente del territorio del área de influencia se encuentra bajo un uso de Comercio y Servicio, así como un 28% se establece bajo un uso residencial:

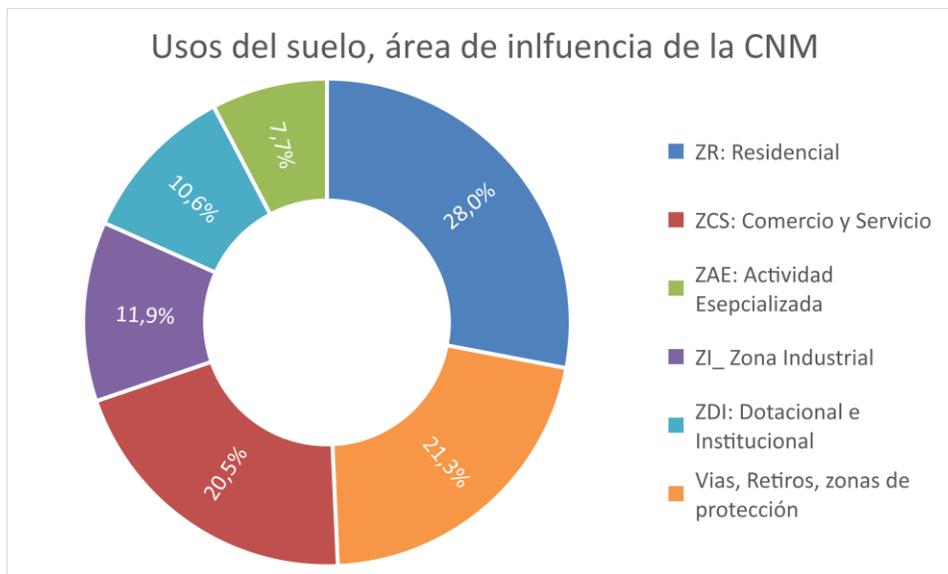


Figura 112: Porcentaje de usos del suelo en el área de influencia de la centralidad Norte Metropolitana.

Fuente: Adoptado del Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Bello 2009

Las áreas bajo este uso se encuentran principalmente a borde de la autopista Norte, la vía a Machado y a ejes estructurantes de escala municipal, todos estos rodean o limitan la centralidad Norte Metropolitana; también obedecen a hechos urbanos importantes como su cercanía a estaciones de transporte masivo como la estación Bello del sistema metro, lo cual permite que su mayoría el primer nivel de todo el barrio “La Estación”, por ejemplo, se configuren locales comerciales tanto en nuevos proyectos como en inmuebles ya existentes que se acoplan a este uso.

Otra de las características particulares del desarrollo del mercado inmobiliario se ve implícito en las unidades de vivienda ofertadas en los nuevos proyectos inmobiliarios ubicados en el área de influencia de la centralidad Norte.

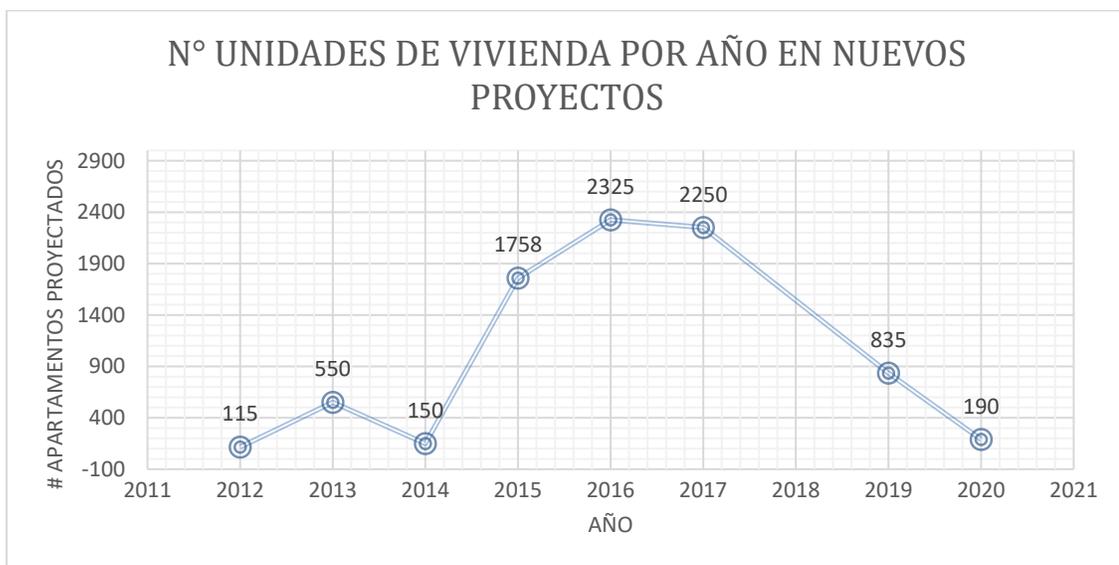


Figura 113: Casos de estudio. Número de unidades de vivienda ofertada por proyectos con base en su año de lanzamiento.

Fuente: Elaboración propia.

Se evidencia una importante oferta de unidades de vivienda a mediados de la década del 2010, es claro que esta oferta no es de forma inmediata en su totalidad y responde al desarrollo en etapas establecidas para cada proyecto pero que si se verán reflejadas en su totalidad en el futuro. Resalta las unidades que saldrían a oferta para el año 2016, esto promovido por el plan parcial Ciudad Fabricato en el cual se anunciaban dos proyectos con una oferta total de unidades 1485 unidades divididos en 10 torres, para el 2022 sería

lanzada la tercera unidad residencial del plan parcial Fabricato que completaría una oferta de 2000 unidades; en contraposición, para 2017 emergen 2250 unidades que responden a un proyecto residencial de Vivienda de Interés social de solo 6 torres desarrollado al costado oriental de la centralidad que continua con la oferta de vivienda VIS caracterizada por ser de espacios reducidos, altas densidades habitacionales y de mayor altura que buscan optimizar las cantidades de unidades habitacionales en los proyectos residenciales

Por su parte, partiendo de un análisis de una variable que compara el número torres de vivienda ofertadas versus las unidades de vivienda que serán disponibles en cada uno de los proyectos se logra evidenciar la brecha que establece el proyecto de vivienda de interés social “Tierra Linda Campestre” en el 2017 y que actualmente se encuentra en etapa de construcción de su torre 2 y 3 y venta de próximas etapas.

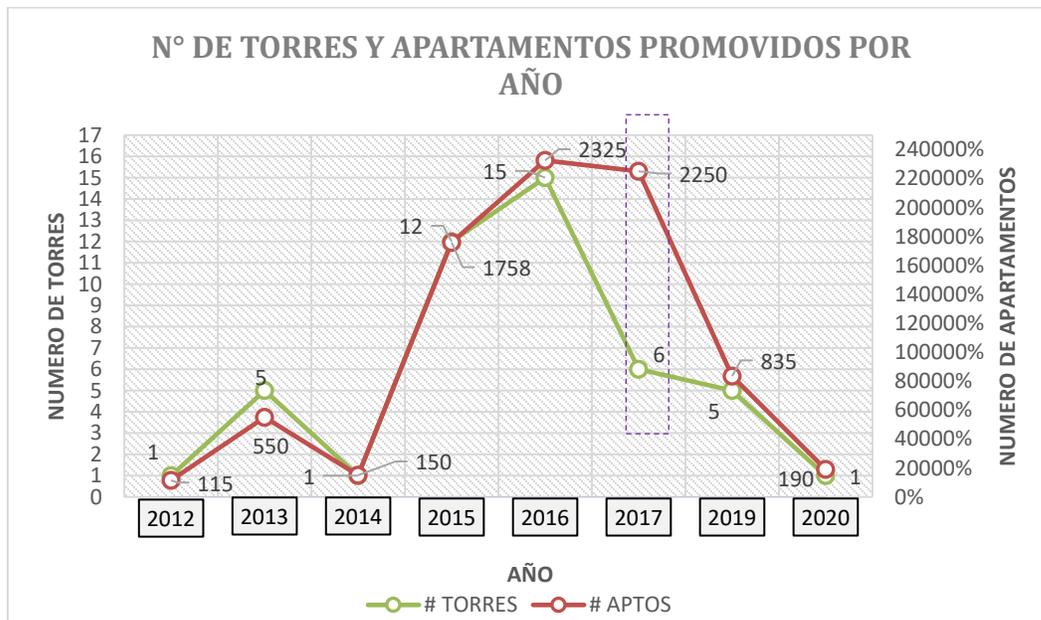


Figura 114: Casos de estudio. Número de torres vs número de unidades de vivienda ofertadas por año en la última década.

Fuente: Elaboración propia

Se logra evidenciar una proporción relativamente constante a lo largo de los periodos entre cantidad de torres vs cantidad de unidades de vivienda ofertadas en los nuevos proyectos inmobiliarios de la última década, con una pequeña diferencia para el año 2013 pero una notable diferencia para el periodo 2017 en consecuencia del proyecto VIS ofertado al costado oriental de la centralidad; este histórico permite a su vez establecer un leve

decrecimiento en el índice de unidades ofertadas vs cantidad de torres proyectadas en los nuevos proyectos.

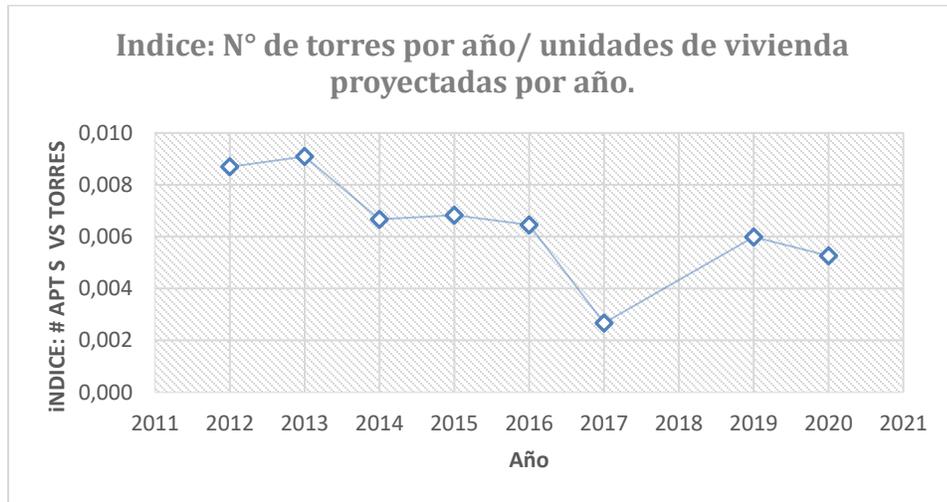


Figura 115: Casos de estudio. Índice de torres residenciales ofertadas por año / número de unidades de vivienda por año.

Fuente: Elaboración propia

En la última década, se evidencia una leve tendencia a la baja que demuestra que a través de los años por torre se han ofertado mayor cantidad de apartamentos, esto obedece, entre otras, a la altura máxima construida en las unidades residenciales que para el año 2013 oscilaban entre 25 y 28 pisos, sin embargo, para el 2017 emergen torres de hasta 33 niveles en el barrio Marco Fidel Suarez, así como el último lanzamiento de la torre “Altea Plaza” en el barrio Panamericano, proyecto del año 2020 propuesto también en 33 niveles, la altura permite entonces mayor cantidad de apartamentos por torre residencial.

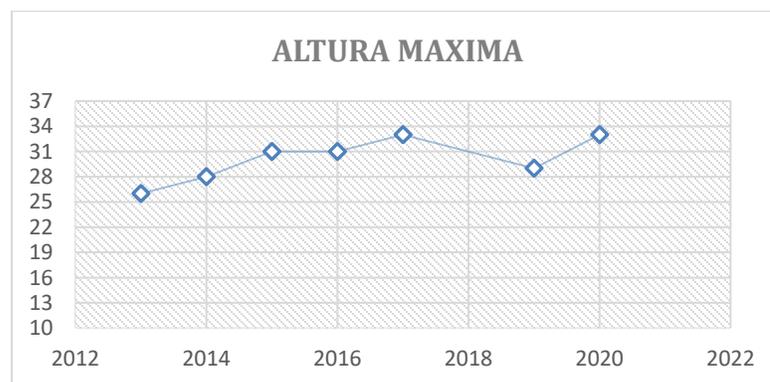


Figura 116: Casos de estudio. Altura máxima por torres residenciales de proyectos inmobiliarios ofertados entre los años 2010-2020

Fuente: Elaboración propia

Por otro lado, las áreas que se han ofertado en las tipologías de apartamentos evidencian también un comportamiento definido, para su análisis, se toman los datos de áreas máximas y mínimas ofertadas en los proyectos inmobiliarios que se han desarrollado en la última década:

PROYECTO	AÑO	BARRIO	ÁREA MIN	ÁREA MAX
<i>Vinilo</i>	2012	Panamericano	55,51	65,3
<i>Los Árboles Und, Residencial</i>	2013	Panamericano	40,33	75,45
<i>Torre Verona</i>	2013	La Estación	85	85
<i>Santa Clara condominios</i>	2014	La Estación	58	81
<i>Gales</i>	2015	Panamericano	58,07	94,9
<i>Toledo Campestre</i>	2015	Marco Fidel Suarez	60,48	60,6
<i>La Vida es Bella</i>	2015	Marco Fidel Suarez	63	72
<i>Flor</i>	2016	Zona Industrial N1	61	73
<i>Mediterranea</i>	2016	Zona Industrial N1	54	62
<i>Oceana</i>	2016	Zona Industrial N1	73	97
<i>Manchester Apartamentos 2</i>	2016	La Estación	32,43	68,63
<i>Tierra Linda Campestre</i>	2017	Marco Fidel Suarez	43,33	52,79
<i>Áki</i>	2019	Zona Industrial N1	47	61
<i>Piamonte</i>	2019	Zona Industrial N1	51,96	86
<i>Altea Plaza</i>	2020	Panamericano	52,22	69,01

Tabla 31: Casos de estudio. Áreas máximas y mínimas ofertadas en proyectos inmobiliarios promovidos en el área de influencia del macroproyecto entre los años 2010-2020

Fuente: Elaboración propia

Resalta las áreas mínimas ofertadas por la Torre Manchester II del barrio la Estación con aparta estudio de 32.43 m², así como el área superior ha sido ofertada por la unidad residencial Oceana del Plan Parcial Fabricato con apartamentos de 97 m².

Se realiza una tabla de distribución de frecuencias que permitirá analizar cómo es la tendencia de las áreas ofertadas por estos proyectos en la última década una vez el POT del municipio permitió la construcción de proyectos en altura, para esto, se inicia con la extracción de los datos básicos a partir de la muestra compuesta por las áreas mínimas y máximas ofertadas por los proyectos en la última década:

CALCULOS PREVIOS	
<i>N° DATOS</i>	30,0
<i>LIM INFERIOR</i>	32,4
<i>LIM SUPERIOR</i>	97,0
<i>RANGO</i>	64,6
<i>N CLASES</i>	6,0
<i>TAMAÑO DE CLASES O AMPLITUD</i>	10,8

Tabla 32: Cálculos previos para la elaboración de tablas de distribución de frecuencia de muestra tomada de m² ofertados en las unidades de vivienda de los proyectos inmobiliarios promovidos el área de influencia del macroproyecto entre los años 2010-2020

Fuente: Elaboración propia

Se establece posteriormente los Numero de clases obtenidos con sus límites inferiores y superiores:

N CLASES	INTERVALOS DE CLASES	
	LIM INFERIOR	LIM SUPERIOR
0		
1	32,4	43,2
2	43,2	54,0
3	54,0	64,7
4	64,7	75,5
5	75,5	86,2
6	86,2	97,0

Tabla 33: Numero de clases e intervalos de clases para la elaboración de tablas de distribución de frecuencia de muestra tomada de m² ofertados en las unidades de vivienda de los proyectos inmobiliarios promovidos el área de influencia del macroproyecto entre los años 2010-2020

Fuente: Elaboración propia

Se procede a la formulación y construcción de la tabla de frecuencia:

	Clases	Marca	F absoluta	F acumulada	% de Frecuencia	% acumulado	
	32,4	43,2	37,81	2	2	7%	6,67%
	43,2	54,0	48,57	5	7	17%	23,33%
	54,0	64,7	59,33	10	17	33%	56,67%
	64,7	75,5	70,10	7	24	23%	80,00%

75,5	86,2	80,86	4	28	13%	93,33%
86,2	97,0	91,62	2	30	7%	100,00%

Tabla 33: Tabla de distribución de frecuencia de muestra tomada de m² ofertados en las unidades de vivienda de los proyectos inmobiliarios promovidos el área de influencia del macroproyecto entre los años 2010-2020

Fuente: Elaboración propia

La distribución de frecuencias obtenidas evidencia una tendencia hacia productos inmobiliarios tipo apartamentos que oscilan entre los 54 m² y los 65 m² aproximadamente.

Para el área de influencia de la centralidad Norte Metropolitana aún no se han evidenciado proyectos inmobiliarios de vivienda multifamiliar que superen los 100 m², así mismo, es baja la oferta de proyectos de área reducida en aparta estudios representados principalmente en La Unidad Residencia los Árboles del barrio Panamericano con Áreas de 40.33 m², Torre Manchester del barrio Panamericano con áreas de 32.43m² y AKI de la zona industrial N1 con áreas de 47 m², ambos frentes representan cada uno un promedio del 7% de la oferta inmobiliaria de nuevos proyectos del área objeto de estudio.

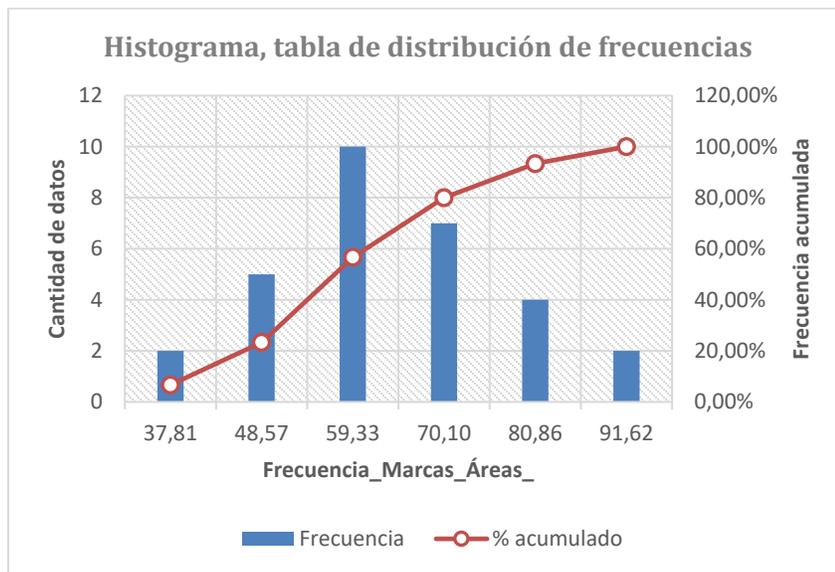


Figura 117: Histograma. Tabla de distribución de frecuencia de muestra tomada de m² ofertados en las unidades de vivienda de los proyectos inmobiliarios promovidos el área de influencia del macroproyecto entre los años 2010-2020

Fuente: Elaboración propia

Áreas que parten desde los 55 m² hasta los 70 m² son los que representan mayor dinamismo y rotación en los proyectos ofertados, representados en apartamentos entre dos y tres alcobas, a su vez, bajo una vista global de la oferta, las áreas ofrecidas han sido en mayor medida hacia productos inmobiliarios inferiores a los 65 m².

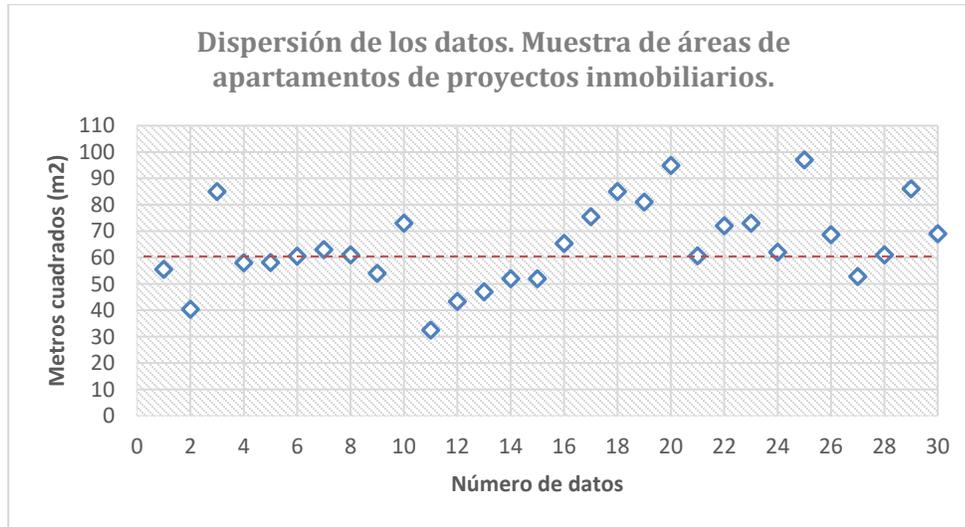


Figura 118: Gráfica de dispersión de datos de muestra tomada de m² ofertados en las unidades de vivienda de los proyectos inmobiliarios promovidos el área de influencia del macroproyecto entre los años 2010-2020
Fuente: Elaboración propia

Para los proyectos analizados, 17 de los datos de áreas representan valores superiores al promedio de la oferta ubicado en 64.62 m².

<i>promedio</i>	# datos
<64,62	17
>64,62	13

Tabla 34: Promedio de muestra tomada de m² ofertados en las unidades de vivienda de los proyectos inmobiliarios promovidos el área de influencia del macroproyecto entre los años 2010-2020 y número de datos por encima y debajo del promedio.
Fuente: Elaboración propia

5.1.3 Análisis de densidades

La formulación del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Bello para el año 2009, en su documento diagnóstico, concluye que en el municipio era evidente una disposición inequitativa de las cargas y beneficios que debían ser corregidos, razón por la cual se planteó un modelo de franjas que buscaban la armonización de las densidades habitacionales, dichas franjas se estipularon a partir de la identificación de distintas variables como capacidad de soporte del territorio, movilidad, disponibilidad de servicios públicos, la topografía del territorio, sistema de centralidades metropolitanas, amenazas naturales de riesgo y zonas de protección; con base en los estudios y diagnóstico del territorio se partió de estipular una densidad máxima de 300 viviendas por hectárea bruta que tendían a disminuir conforme se acerca a los límites urbanos, las franjas de densidad media diagnosticaban de 120 a 200 viviendas por hectárea bruta y las de densidad baja oscilan entre 10 y 70 viviendas por hectárea

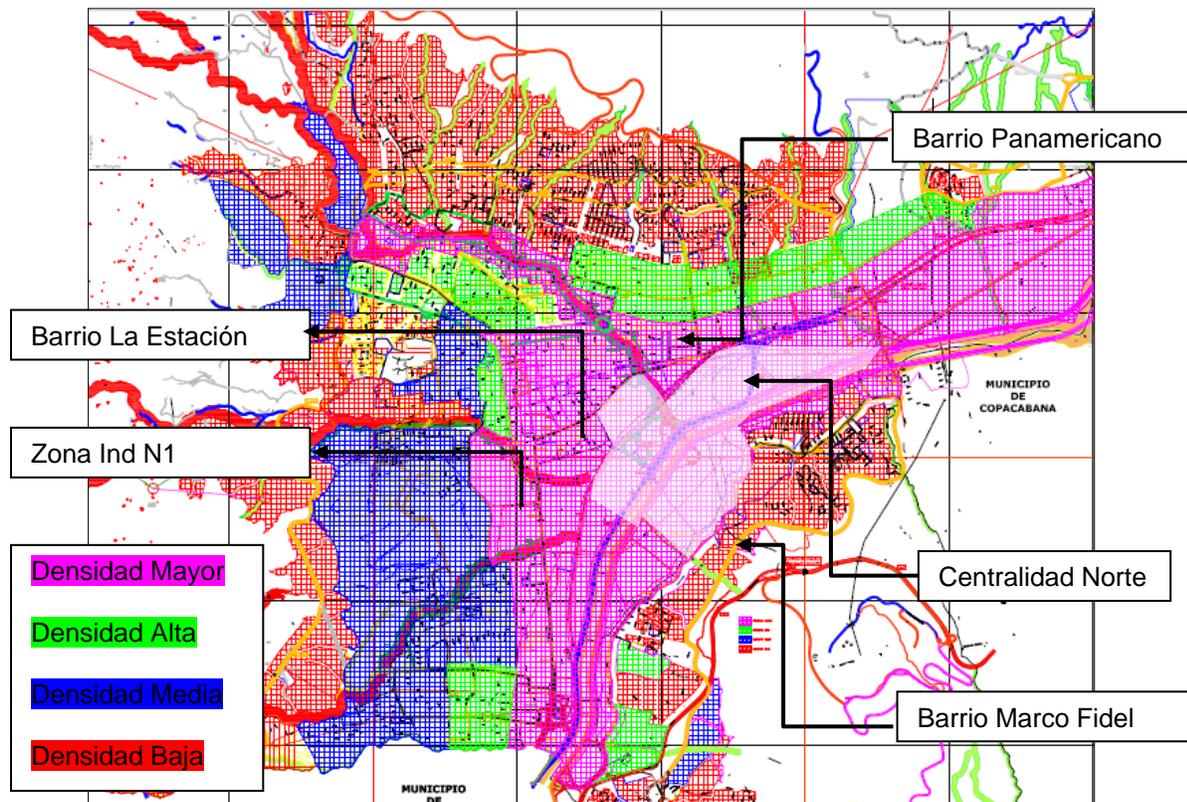


Figura 119: Planimetría, Franjas de densidad. POT 2009, *“Las franjas de mayor densidad están asociadas a la línea A del metro y al Sistema de centralidades de primer orden metropolitanas”*

Fuente: Curaduría Urbana 2 de Bello

Estas zonas de mayor densidad a su vez según el POT deben procurar crear condiciones de alta mixtura que permitan dar soporte al uso residencial establecido, es claro que gran parte de dichas áreas, al igual que sucede en los demás municipios del valle del aburra, presentan aun fuerte uso industrial por lo cual se plantean tratamientos de redesarrollo y desarrollo que promuevan la propuesta de planes parciales y demás instrumentos de gestión asociada que promuevan y vinculen previo análisis y aprobación de la secretaria de planeación un uso residencial.

El área de influencia directa de la Centralidad Norte Metropolitana se ubica sobre la franja de mayor densidad, para el caso puntual, los barrios Panamericano, Zona Industrial N1 y La estación, sin embargo, el Marco Fidel Suarez se ubica sobre la franja de densidad bajas ya que para el momento de realización del documento diagnóstico del POT a mediados de la década del 2000 se comenzaban a establecer sobre este costado asentamientos urbanos informales en gran parte del territorio que aún se encontraba sin desarrollar, y que sumado a la topografía en pendiente no permitiría la promoción de mayores densidades habitacionales. .

Opuesto a lo analizado desde el documento de diagnóstico y formulación del POT, y buscando promover un mayor desarrollo inmobiliario del municipio, tanto el decreto 033 del 2009 como el decreto 193 del 2011 del municipio de Bello que reglamenta de forma específica lo planteado en el POT en su artículo 184 estipula en las normas específicas para el uso residencial ningún límite en unidades de vivienda siempre y cuando se cumplan con las demás determinantes en variables como índices de construcción y ocupación:

“NÚMERO DE UNIDADES DE VIVIENDA. No se establecerán Densidades Habitacionales para los desarrollos constructivos a realizarse en el área urbana y de expansión del municipio con el objeto de regular o controlar los desarrollos constructivos, ya que éstas solamente se utilizarán para las áreas rurales y para las labores de planificación macro del municipio.

El número de soluciones resultantes estará dado al cumplimiento de los Índices de Ocupación y Construcción, de las limitaciones mínimas y máximas en altura, de la localización de las áreas de parqueaderos privados y de visitantes; los retiros frontales y laterales, la forma y dimensiones del lote, etc. y de según su localización física dentro del territorio municipal lo que está asociado a su clasificación en la Franja de Intensidad de Desarrollo correspondiente y en el Uso del Suelo predominante asignado a cada sector, condiciones bajo las cuales se deberá analizar, desarrollar y aprobar el proyecto urbanístico y/o constructivo según cada caso.”

Basado en lo estipulado por la Normatividad vigente del municipio, y partiendo de un análisis de las licencias de construcción otorgadas a los proyectos objeto de estudio desde las curadurías urbanas se evidencian algunos comportamientos del mercado inmobiliario del área de influencia de la centralidad norte que deberán ser punto de partida para los futuros planteamientos y desarrollos de cada una de las unidades de actuación establecidas desde el macroproyecto.

Condominio Santa Clara en el barrio la estación es un proyecto inmobiliario localizado sobre la franja de mayor densidad, según licencia otorgada en la curaduría primera con resolución C1L-35-2015 la torre se localizó sobre lote de 1.739 m² donde se desarrollaron 157 unidades de vivienda en un total de 26 niveles y 2 sótanos lo cual arroja una densidad de 903 viv/ha; un comportamiento similar se establece en la Torre Verona ubicada también en el barrio La Estación en la cual bajo licencia C1L-315 del 2016, sobre un lote de 192 m² se configuran 22 unidades de vivienda que resultan en una densidad de 1146 viv/ha.

Por su parte, hacia el costado del barrio Panamericano, Altea Plaza, proyecto actualmente en venta y cuya única licencia tramitada data de modalidad de demolición y cerramiento bajo licencia C1L-858 de diciembre del 2019 precisa un lote de 1782,16 m² en el cual, según información comercial establecida, se proyecta la construcción de 190 unidades de vivienda en una torre de 33 niveles presentando una densidad de 1064 viv/ha.

Según lo visto y lo establecido desde el documento técnico de soporte para la formulación del POT donde para estas franjas de mayor densidad se caracterizaba una proyección de 300 viv/ha que tendían a disminuir conforme se alejan de la centralidad, se concluye que

en los proyectos inmobiliarios que se han desarrollado en el área de influencia una vez establecido el POT se identifican índices hasta 380% superiores a los identificados en su momento, sin embargo, no todos superan los indicadores establecidos.

La Vida es Bella, proyecto inmobiliario actualmente en construcción de su última etapa en límites con el lote F del macroproyecto Urbano, en cercanías al barrio Marco Fidel Suarez, según licencia C1L-544 de 2014 las distintas etapas serían construidas en un lote de 36.500 m² de área bruta para 900 unidades de vivienda licenciadas actualmente y distribuidas en 7 torres, esto representa una densidad de 247 viv/ha ubicándose por debajo de las 300viv/ha identificadas en estas franjas de mayor densidad; caso similar sucede con el Proyecto General Urbano planteado en el denominado LOTE NO TEJIDOS FABRICATO SANTA ANA de la Zona Industrial N1 donde actualmente se construye la segunda etapa del proyecto FLOR y se encuentran en venta los proyectos AKI y PIAMONTE, según licencia C1L-994 de diciembre del 2019 de la curaduría primera del municipio de Bello se otorga modificación al P.U.G establecido en un lote de 64,557 m² de área bruta donde partiendo de las 1539 unidades de vivienda que a la fecha se encuentran construidas o en venta se precisa una densidad de 238 viv/ha, aclarando que aún se encuentra pendiente un futuro desarrollo de dos torres residenciales que se encuentran en etapa de proyección para el proyecto PIAMONTE

Barrio	Nombre del proyecto	Licencia	Área del lote (m2)	Unidades de vivienda	Densidad Habitacional (viv/ha)
Zona Industrial N1	P.U.G Lote no tejidos Fabricato Santa Ana (PIAMONTE, AKI, FLOR)	C1L-884 19-12-2019	64.557	1.539	238,39
Marco Fidel Suarez	La Vida es Bella	C1L-544-2014 30-07-2014 (1era etapa)	36.500 primera etapa (5.530 m ²)	900	246,58
La Estación	Santa Clara condominios	C1L-35-2015 22-01-2015	1.739	157	902,82
Panamericano	Altea Plaza	C1L-858 10/12/2019 (demolición y cerramiento)	1.786,12	190	1.063,76
La Estación	Torre Verona	CIL-315 14-04-2016	192	22	1.145,83

Tabla 35: Densidad Habitacional, proyectos multifamiliares área de influencia Centralidad Norte Metropolitana.

Fuente: Elaboración propia, tomado de licencias de construcción Curadurías Urbanas

Los resultados de altas densidades habitacionales de los nuevos proyectos inmobiliarios desarrollados en el área de influencia de la centralidad responden en primer medida a los proyectos ejecutados sobre lotes medianeros limitados y localizados en áreas bajo tratamientos de redesarrollo, sectores caracterizados inicialmente por un desarrollo de única vivienda por predio que trasciende a la construcción por adición de unidades de vivienda en altura promediado de tres niveles y luego bajo el permisivo POT vigente ascienden a altas torres residenciales de hasta 33 niveles que han desencadenado algunas transformaciones importantes, por un lado, urbana y morfológicamente la transición de los perfiles barriales tradicionales, así mismo, la poca consolidación de nuevo equipamientos y espacio público que acompaña los nuevos desarrollos inmobiliarios que producen un efecto adverso sobre indicadores como m^2 efectivo de espacio público por habitante al incrementarse exponencialmente los nuevos habitantes pero permaneciendo estable los m^2 actuales de estos atributos urbano.

Por otro lado, los proyectos residenciales que presentan indicadores de densidad habitacional menor a los 300 viv/ha responden a proyectos asociados a suelos bajo tratamientos de desarrollo o redesarrollo, de usos inicialmente industriales pero que bajo instrumentos de gestión asociada garantizan un mejor equilibrio entre los productos inmobiliarios y las obligaciones establecidas que permiten mejorar las condiciones urbanas de su entorno; es el caso del plan parcial ciudad Fabricato, según sesión ordinaria N°18 del 2020 del concejo municipal de Bello en el cual Gilberto Mejía García, Gerente del proyecto, expone que en lo referente a gestión de infraestructura del plan parcial el proyecto ofrece índices mayores a los establecidos por la Norma en variables como vías obligadas donde el proyecto asume cargas adicionales como en temas de movilidad la construcción de una nueva glorieta en el cruce con la autopista norte y la calle 44, la generación de un nuevo parque lineal sobre la quebrada la loca en conexión directa con el barrio Obrero de 12.000 m^2 aproximadamente y un parque público en las zonas residenciales de 500 m^2 aproximadamente toda vez que según expone el gerente del proyecto *“Se ha venido desarrollando muy bien en el tema inmobiliario pero nos hemos quedado un poco cortos en la generación de espacio público”*



Figura 120: Aportes urbanos del plan parcial Ciudad Fabricato desarrollado en la Zona Industrial N1.

Fuente: Sesión ordinaria N°18 del 2020 del concejo municipal de Bello

5.1.4 Oferta inmobiliaria, análisis de precios de arrendamiento y venta de inmuebles en el área de influencia de la centralidad.

El mercado inmobiliario del área de influencia de la centralidad Norte destaca principalmente por inmuebles de uso residencial que van desde viviendas unifamiliares y multifamiliares hasta inmuebles de uso comercial a menor escala.

Partiendo de un estudio de mercado realizado con visitas en sitio y apoyo de páginas especializadas en el mercado inmobiliario del municipio de Bello y el área metropolitana, se logra establecer una muestra de 42 inmuebles ofertados para venta y 31 en arriendo en los barrios caso de estudio, identificando variables como uso, m² del inmueble, localización, valor, acabados y valor por m².

Particularmente, el sector del barrio Marco Fidel Suarez al consolidarse gran parte de los inmuebles como asentamientos informales no es sencilla la consecución de ofertas de venta o arriendo públicas, en estos sectores prima el sistema “voz a voz” en el cual los mismos propietarios, arrendatarios o vecinos recomiendan o informan a personas de su

círculo cercano las ofertas disponibles para los inmuebles del sector, la oferta inmobiliaria publica reside principalmente sobre los nuevos proyectos inmobiliarios mixtos que se consolidan sobre eje de la vía hacia Machado en el municipio de Copacabana.

La oferta inmobiliaria para apartamentos y aparta estudios ha ido incrementando de forma exponencial desde inicios de década con la construcción de proyectos de vivienda en altura históricamente poco común en la zona, actualmente, partiendo de la muestra establecida en los barrios Panamericano, La estación, Marco Fidel Suarez y Zona Industrial N1 se presenta un valor promedio de m² de venta para aparta estudio de \$2.992.646 COP, por su parte, para apartamentos se establece en \$3.052.261 COP; es importante precisar que la gran cantidad de inmuebles de la muestra obedecen a propiedades de acabados básicos, con una fuerte tendencia a estar en áreas entre los 54 m² y los 65 m² y ubicarse en conjuntos residenciales con buena oferta de zonas comunes y cercanía a sistemas masivos de transporte.

Paginas especializadas en mercado inmobiliario como La Haus para abril del 2020 proyectaban el m² promedio en el municipio de Bello en un valor \$3'200.000 COP, estos valores se asemejan a algunos sectores del municipio de Medellín como La América con un valor promedio de \$3.060.00 COP; por otro lado, el área de influencia según la muestra analizada registró un valor máximo de venta de \$3.888.889 ubicándose por el debajo del máximo reportado por La Haus para abril del año 2020 ubicado en 4'200.00, por lo cual, es claro que aún existen sectores que reportan mejor valor en el municipio de Bello que los ubicados sobre el área de influencia estudiada, sin embargo, con el desarrollo de las nuevas unidades de actuación del macroproyecto tendría a reportarse un incremento en el valor del suelo sobre el área de influencia que impactaría el valor por m² de los proyectos realizados y por ende superar los indicadores previamente reportados.

Es importante precisar que el entorno de la centralidad abarca distintos estratos socioeconómicos que van desde el estrato 1 hasta el 4, desarrollándose nuevos proyectos inmobiliarios en mayor medida en los estratos 3 y 4, este comportamiento no es ajeno a una realidad nacional donde para finales del año 2019, según reportó la Cámara Colombiana de la Construcción, el 45% del portafolio de viviendas en Colombia era de estrato medio seguido de la oferta de proyectos VIS, tendencia clara del área de influencia de la centralidad; la variable “estrato” es una determinante en el valor por m² del mercado

inmobiliario y por ello se acopla a sectores del municipio de Medellín como La América o algunos sectores de Belén o Robledo.

Lo anterior es claro especialmente sobre el costado occidental de la centralidad donde se ubica la mejor oferta de infraestructura urbana, caso opuesto se percibe en los proyectos inmobiliarios desarrollados al costado oriental de la centralidad en barrios como el Marco Fidel donde se reportan precios por m² inferior toda vez que la oferta inmobiliaria obedece principalmente a proyectos de vivienda de interés social cuyo tope en SMMLV limita inicialmente el valor comercial de los mismos.

Por otro lado, el promedio de m² de venta de viviendas unifamiliares, bifamiliares y trifamiliares oscila el \$1.907.143 COP y destacan especialmente en los barrios Panamericano y la estación, sectores donde priman este tipo de inmuebles sobre las propiedades tipo apartamento, sin embargo, se identifican inmuebles tipo casa lote donde el precio por m² llega hasta los \$3,741,935 COP, aclarando que ambos barrios se caracterizan por poseer buena infraestructura de transporte público por su cercanía al sistema metro como anclas importantes en la venta de futuros desarrollos inmobiliarios que son atractivos para que propiedades “casa lote” sean de interés para desarrolladores.



Figura 121: Casa Lote en venta, Barrio la estación.
Fuente: Tomadas en visitas de campo

El mercado de locales comerciales por su parte no es tan amplio, si bien el área de influencia de la centralidad destaca por alta presencia de comercio al por menor sobre primer piso, la gran mayoría se consolida sobre casas productivas cuya sala o garaje es acoplado como zona comercial, por ende, la oferta comercial para venta de locales se limita inicialmente hacia nuevos desarrollos inmobiliarios que consolidan zócalos comerciales como es el caso de plaza comercial “los árboles” sobre el barrio panamericano donde se perciben locales de áreas de 3,5m por valor de hasta \$155.000.000 COP, sin embargo también se localizan locales comerciales que no se encuentran en limite directo con la centralidad que registran precios por m² de casi \$11.000.000 para un promedio de 22 m².

La oferta inmobiliaria por m² para arrendamiento, según la muestra establecida, registra un precio cercano a los \$16.000 COP para inmuebles tipo apartamento, evidenciando incluso una baja oferta para inmuebles tipo aparta estudio donde según la muestra señalada se registraron también precios promedio similares a los apartamentos, sin embargo, la poca oferta evidencia una alta demanda del sector hacia productos inmobiliarios de este tipo, por otra parte, las casas unifamiliares y bifamiliares, con alta oferta especialmente en el barrio Niquia Panamericano, estableció precios promedio para m² de arrendamiento por valores cercanos a los \$12.000 COP.



Figura 122: Oferta para arrendamiento, casas unifamiliares y bifamiliares, barrio panamericano

Fuente: Tomadas en visitas de campo.

El mercado de locales comerciales y su oferta para arrendamiento fue mayor en comparación con la oferta para venta, destaca nuevamente la oferta sobre el barrio Niquia Panamericano y sobre el barrio la estación, esto obedece principalmente a que la cercanía con la estación del metro de Bello permite que la vacancia sea mucho menor en comparación con otros sectores del área de influencia de la centralidad. Vale precisar que puntualmente, los locales comerciales sometidos a régimen de propiedad horizontal ubicados sobre mall comercial registran valores promedio muy superiores a la oferta de local no sometido a RPH, registrando los primeros un valor m² de arrendamiento promedio cercano a los \$138,000 COP y los segundos un valor promedio cercano a los \$35.500 COP.



Figura 123: Oferta para arrendamiento, locales comerciales.
Fuente: Tomadas en visitas de campo.

Frente a la oferta inmobiliaria comercial destaca la consolidada en la unidad residencial los árboles donde no solo se localiza un zócalo comercial sino que se crea un mall que ofrece a sus visitantes una variedad interesante de productos y servicios acompañado de zonas de esparcimiento, en los proyectos inmobiliarios estudiados solo éste presento esta tipología de producto inmobiliario que aporta en gran medida a la calidad urbana de su sector segregando un poco la idea tradicional de unidades residenciales completamente cerradas como las que se consolidan actualmente en los planes parciales que se están desarrollando sobre la Zona Industrial N1; si bien el aporte urbano del proyecto “los árboles” desde el ámbito netamente público fue poco, la consolidación de un mall mitiga de alguna forma la deficiencia sobre sus obligaciones urbanísticas.



Figura 124: Eventos realizados por la copropiedad sobre plaza comercial “los árboles”
Fuente: Intagram, Plaza comercial los árboles.

El mercado inmobiliario de los barrios objeto de estudio presenta varias características similares que responde a las necesidades del sector; el área promedio es una de ellas donde priman las unidades inmobiliarias ofertadas en áreas que rondan los 50 o 60 m², presentando poca oferta en proyectos de áreas que superen los 90 m², esto a su vez responde a una variable económica donde sí se evidencian diferencias representativas que responden en gran parte a su ubicación geográfica respecto al macroproyecto urbanos, evidenciando un menor valor sobre los proyectos ubicados al costado oriental del mismo representando en menor desarrollo de su infraestructura de soporte y un mayor índice de producto VIS; por su parte, el costado occidental del macroproyecto presenta un mercado más homogéneo en sus productos inmobiliarios cuya variable precio responde principalmente a su cercanía con el nuevo centro comercial o estaciones de transporte masivo, no a su cercanía al macroproyecto, que a pesar de emplearse como estrategia de venta no se percibe como una determinante para la adquisición o no de cierto producto inmobiliario .

Se identifica además que en sectores ya consolidados como el barrio panamericano y la estación prima el producto inmobiliario aislado desarrollado sobre lotes de oportunidad como parqueaderos o casa-lote, dejando de lado la gestión asociada cuya dificultad continua radicando en el acuerdo mutuo de varias voluntades representadas en la propiedad de ciertos inmuebles involucrados, es por esto que grandes proyectos como el plan parcial fabricato ejemplifican lo que se deberá promover en distintos lotes de oportunidad ubicados especialmente sobre borde del rio y cercanías al macroproyecto urbano sobre su costado oriental

6. Consideraciones finales.

Los macroproyecto urbanos según se han definido hasta el momento bajo el contexto relacionado previamente, son intervenciones de gran envergadura que buscan realizar actuaciones de fondo sobre un territorio promoviendo un mejoramiento en los atributos urbanos de la ciudad y por ende de su población; El Macroproyecto Urbano Centralidad Norte Metropolitana no es ajeno a dicho objetivo, su localización privilegiada sobre el territorio Bellanita con importantes bondades como cercanías a sistemas de transporte masivo y topografía plana lo proyectan como una gran oportunidad para el mejoramiento de las condiciones urbanas de un territorio, según lo evidenciado, precario en sistemas importantes de ciudad como espacio público, equipamientos y movilidad.

El plan de Ordenamiento Territorial del municipio establecido en el año 2009 causó un incremento exponencial en esta última década de importantes proyectos de vivienda multifamiliar en altura, desplazando el producto VIS y VIP representativo del municipio de Bello para consolidar productos de mejores especificaciones en búsqueda de atraer un nuevo público hacia el municipio, encercanías al sector donde se consolida este macroproyecto ha sido receptor de algunos de estos importantes desarrollos inmobiliarios de excelentes calidades arquitectónicas, sin embargo, no es un comportamiento homogéneo.

Según lo evidenciado, a partir del Plan de Ordenamiento Territorial y las lecturas urbanas realizadas, el área de influencia del Macroproyecto Urbano se encuentra fuertemente enmarcado en un costado occidental que presenta mayor desarrollo urbano frente a un costado oriental caracterizado por una alta presencia de desarrollo inmobiliario informal y precariedad en sus atributos urbanos, esto ha sido reflejado del tipo de producto inmobiliario que se viene desarrollando donde en el costado oriental prima un producto inmobiliario tipo VIS y VIP de densidades habitaciones exorbitantes y en el costado

occidental proyectos de mayores calidades arquitectónicas, sin embargo, ambos presentan una característica en común establecido desde los usos del suelo por el POT como usos mixtos, en el cual, un gran porcentaje de estos nuevos proyectos promueven un producto inmobiliario comercial en sus primeros niveles que ha permitido que esta actividad se fortalezca donde ya se encontraba establecida, y que emergieran nuevas micro-centralidades mercantiles en zonas con poco acceso a dichos servicios como es el caso de cercanías al barrio marco Fidel Suarez sobre el costado oriental de la centralidad; este comercio es crucial para que lo que se encuentra consolidado y se proyecta consolidar en cada una de las unidades de actuación del macroproyecto soporten las actividades de ciudad que allí se realizaran, pensando en que dicha centralidad promueve su vocación inicial de ser un gran parte metropolitano con indicadores de espacio público y equipamientos representativos.

En el área de influencia del macroproyecto urbano destacan las actuales dos centralidades municipales ubicadas sobre el parque principal y el Centro Comercial Puerta del Norte, sin embargo, se aproxima la consolidación de una tercera centralidad establecida sobre el nuevo plan parcial ciudad Fabricato, esto apoya la visión de ciudad policentrica proyectada por el POT que permitiría segregar actividades poblacionales, sin embargo, estas tres centralidades se configuran en su mayoría por una actividad mercantil carente de espacio público y equipamientos, por ende, este macroproyecto urbano se configuraría como una cuarta centralidad cuya configuración partirá de la consolidación de estos atributos urbanos; esto también soportado en que como se evidenció, el municipio ha destinado gran parte del suelo del área de influencia del macroproyecto identificado por el POT como receptor de espacio público y Zonas de actividad especializada para desarrollos inmobiliarios residenciales, lo cual consolida el área destinada al macroproyecto como casi la única oportunidad que la municipalidad tiene para consolidar el espacio público y equipamientos que no consolidó en los barrios del sector.

Por otro lado, el área de influencia de la centralidad se enmarca en importantes áreas establecidas como usos industrial y tratamientos de redesarrollo que han permitido bajo estrategias de gestión asociada consolidar proyectos inmobiliarios interesantes con importantes calidades urbanas y arquitectónicas, es el caso del Plan Parcial Fabricato y el P.G.U donde se consolida el proyecto Piamonte, la tendencia entonces tenderá a replicarse en el área excedente del polígono de la zona industrial N1 donde actualmente opera FABRICATO quien al incluir la actividad inmobiliaria en sus unidades de negocio es

probable que en algunos años se desarrollen nuevos proyectos de gran impacto sobre estos predios cuya área duplica los más de 100.000 m² del plan parcial que se encuentra en curso, estos predios al estar ubicados en el área de influencia de la centralidad y sumados a los desarrollos de las unidades de actuación del macroproyecto consolidarán el nuevo centro comercial y promueven un incremento sustancial sobre el valor del suelo que actualmente ocupa Fabricato y Postobon y por ende sobre los futuros desarrollos inmobiliarios que allí se consoliden, sumado a su cercanía con sistemas de transporte masivo como la estación del Metro Bello.

En el área de influencia de la centralidad en incidencia directa de los Lotes A, B, C, y D, se reconoce la oportunidad de desarrollo que tiende a consolidarse en los predios mediatos ubicados sobre el eje de la autopista Norte entre el barrio Panamericano y el centro comercial Puerta del Norte, sobre todo este corredor actualmente emerge una tendencia por la consolidación de proyectos de uso comercial-residencial en plataforma con zócalo comercial promovido por lo estableciendo bajo el POT como zonas de comercio y servicio bajo un tratamiento urbano de redesarrollo o desarrollo, sin embargo, el municipio deberá pensar en instrumentos de gestión que permitan articular un desarrollo integral que promueva la distribución equitativa de usos para evitar tendencias como la que se evidencia actualmente en los locales comerciales de primer nivel ubicados bajo la Torre Gales próximo al mall comercial establecido en la Unidad Residencial los Arboles sobre el barrio panamericano, en donde el mercado de arrendamiento de locales evidencia una vacancia importante toda vez que la oferta parece exceder la demanda, , sumado a que el nuevo proyecto Altea medianero a la Torre Gales también propone establecer locales comerciales en primer nivel, se debe revisar con detenimiento que si bien el POT establece esta configuración el mercado debe también soportarlo partiendo de un equilibrio entre oferta y demanda, o el caso del centro comercial Plaza Beijin en construcción próximo al Lote B del macroproyecto y en cercanía al centro comercial Puerta del Norte y Centro comercial Niquia, actualmente ¿existe suficiente demanda de este tipo de producto inmobiliario?. Se debe analizar por ejemplo que en el centro de la ciudad de Medellín su amplia oferta de arrendamiento y compra de inmuebles para uso comercial es sostenible y soportada por servicios y usos complementarios distintos al residencial tal como oficinas que permiten que el índice de arrendamiento permanezca en un buen comportamiento, sin embargo, Bello históricamente se ha consolidado como una ciudad dormitorio donde es razonable pensar que este mercado inmobiliario destinado al comercio deberá buscar un

equilibrio con este uso residencial predominante del municipio y otros usos complementarios.

Por otro lado, barrios como La estación y su continuidad hasta el área cercana al centro histórico del municipio ubicado sobre el parque principal bajo un uso predominantemente de comercio y servicios en complemento con lo residencial y tratamientos urbanos que en su mayoría tienden a la consolidación promueve un desarrollo de productos inmobiliarios bajo estrategias predio a predio, esto se soporta por el constante flujo de población entre la estación de Bello y el parque municipal que dan viabilidad y soporte a que esta actividad mercantil se desarrolle, esta área es además una de las mayores beneficiadas con el futuro desarrollo del lote D del GPU y del parque de artes y oficios, los nuevos equipamientos y actividades que serán desarrolladas sobre este sector beneficiarán el comercio del barrio, así mismo, su localización cercana actual a la estación garantiza que el mercado de arrendamiento y compra de vivienda tienda a crecer, es por esto que la tendencia de los últimos años a desarrollar proyectos de vivienda en altura sobre las denominadas casa-lote continuará y se proyectará hacia un mejor comportamiento del valor del mercado.

El municipio de Bello en los últimos años ha absorbido gran cantidad de nuevos desarrollos inmobiliarios sin realizar inversión de fondo sobre los bajos índices de equipamiento, vías y espacio público, es por esto que deberá tender a promover desarrollos bajo gestiones asociadas, el plan parcial Ciudad Fabricato por ejemplo no solo desarrolla 2000 nuevas unidades de vivienda y 72.000 nuevos m² de superficie bruta alquilable con el centro comercial, sino que también aporta al municipio 17.000 m² nuevos de espacio público y que sumado a las demás obligaciones urbanísticas son alrededor de casi el 40% del predio aportados, ¿Dónde están las obligaciones de los otros proyectos inmobiliarios estudiados?

Los planes parciales permiten que el equilibrio entre cargas y beneficios sea equitativo tanto para los intereses privados como los públicos, es por esto que si la tendencia predio a predio de sectores como la estación o suramericano continúan el goce y disfrute de áreas de esparcimiento de esta población dependerán solo de los desarrollos que se consolide en el Macroproyecto Urbano Centralidad Norte Metropolitana al permitir que suelos establecidos como receptores de espacio público y zonas de actividad especializa de estos barrios pasen a ser nuevos desarrollos de proyectos de vivienda, sin embargo, de existir alguna opción por establecer proyectos de plan parcial la experiencia bajo estas

estrategias de desarrollo confirman lo complejo que es su consolidación al encontrarse sometidos la integración de gran cantidad de predios y por ende de propietarios.

Por su parte, el costado oriental del macroproyecto donde se localiza el Barrio Marco Fidel Suarez, desde lo estipulado en el POT evidencia el escaso desarrollo que al 2009 se tenía y que actualmente continua, la visión que el gobierno municipal tuvo en su momento sobre este sector se ha desdibujado con el paso de los años por el licenciamiento y construcción de varios proyectos desligados de lo establecido en el Acuerdo y la falta de control sobre los asentamientos humanos informales. Este sector del área de influencia de la centralidad norte metropolitana se caracteriza por la consolidación de barrios populares y cercanía con la Cárcel Bellavista estigmatizada por su uso, esto no permite que este sector sea de interés para promotores inmobiliarios y futuros compradores y por esto el desarrollo de la vivienda de Interés Social continua siendo el principal producto inmobiliario; el uso de comercio y servicio establecido sobre el corredor de la via machado permitirá a esta zona contar con servicios que hasta ahora eran de acceso directo exclusivo del costado occidental del macroproyecto al ubicarse establecimientos de comercio como mercado de insumos de primera necesidad como el D1, gimnasios y cajeros automáticos que irán sobre el corredor comercial de las dos nuevas unidades residencial de vivienda tipo VIS, si bien según el POT la construcción de torres de más de 30 niveles no estaba permitido el potenciar el uso comercial y productos inmobiliarios como un mall en primer nivel promueve el mejoramiento de las condiciones no solo de los nuevos propietarios sino también del sector ya consolidado.

En síntesis, el área de influencia de la Centralidad Norte se caracteriza por:

- La tendencia tanto del municipio como del mercado inmobiliario por la consolidación de proyectos de vivienda sobre predios establecidos como zonas receptoras de espacio público y zonas de actividad especializada, estos usos deberían promover la consolidación de nuevos equipamientos y áreas esparcimiento que permitan incrementar el índice de espacio público y equipamiento, sin embargo, se prioriza el desarrollo privado de productos inmobiliarios de tipo residencial.
- El desarrollo en el municipio en los últimos años se debe en gran medida al ámbito privado, proyectos como los árboles y Toledo campestre que promueven la construcción de áreas de esparcimiento a partir de la consolidación de un mall comercial o el actual plan parcial Fabricato permiten mejorar las condiciones de los

sectores y de la población a pesar de que todos no se consideren como espacio público efectivo.

- La tendencia de predios de uso Industrial para el desarrollo de vivienda en altura, se observan bajo esta prospectiva un importante desarrollo sobre los lotes que actualmente ocupa Fabricato, Postobon, y predios cercanos al Lote F sobre el costado occidental del macroproyecto, es probable que sobre estos se establezcan nuevos planes parciales que se complementará recíprocamente con lo establecido desde la Centralidad Norte.
- Falta del control del municipio sobre los asentamientos humanos informales ubicados en el área de influencia del macroproyecto, es el caso puntual de la Gabriela sobre el costado occidental que se estableció sobre zonas de Desarrollo que pudieron ser una oportunidad de mejorar las condiciones de este sector y el retiro de la quebrada la Garcia que a pesar de considerarse un eje estructurante del modelo de ciudad no se han logrado estrategias municipales efectivas que impidan su crecimiento, esto complejiza las futuras gestiones que se deben desarrollar para lograr la consolidación de los proyectos de movilidad y espacio público que se tienen sobre este afluente y que permitirá articular de mejor forma la Centralidad con los barrios de las comunas altas del municipio.

Bibliografía

- Arbouin Gómez, F. (2012). *Derecho urbanístico y desarrollo territorial colombiano. Evolución desde la colonia hasta nuestros días* (Vniversitas (ed.))
- Área Metropolitana del Valle del Aburra, & Alcaldía de Medellín. (2011). *Bio 2030* (Mesa Editores (ed.)).
- Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana , (1995), *Ciudades y ciudadanía: La política urbana del salto social.*, Ministerio de Desarrollo Económico.
- Departamento nacional de planeación, Republica de Colombia, (21,10,2014), Conpes 3819: Política nacional para consolidar el sistema de ciudades en Colombia, Consejo Nacional de Política Económica y Social República De Colombia. Recuperado de (<https://mail.google.com/mail/u/0/#search/lenny/FMfcgwxwKjnXXsMpznFILDczTZgBQIGKj?projector=1&messagePartId=0.2>)
- Departamento nacional de planeación, Republica de Colombia, (11,12,2006), Conpes 3452: sistema integrado del servicio público urbano de transporte masivo de pasajeros del valle de aburrá.
- Cuenya, B., & Pupareli, S. (2006). Grandes proyectos como herramientas de creación y captación de plusvalías urbanas. Proyecto Puerto Norte Rosario, Argentina. *Medio Ambiente y Urbanización*. Recuperado de (<http://www.ingentaconnect.com/content/iieal/meda/2006/00000065/00000001/art00006>)
- Galvis Gaitán, F. (1985). *El municipio colombiano* (Temis (ed.))
- Gobernación de Antioquia, Indeportes, & Antioquia, E. de V. e I. de. (2016). *Parque de deportes a motor en el departamento de antioquia, unidad deportiva tulio ospina central park*, Recuperado de (<http://indeportesantioquia.gov.co/imagenes/originalpdf/7686parque-deportes-a-motor-min.pdf>)

- Hernández Peña, Y. T. (2010). El ordenamiento territorial y su construcción social en Colombia: ¿un instrumento para el desarrollo sustentable? *Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía*, 19, 97–109. Recuperado de: (<https://doi.org/10.15446/rcdg.n19.16854>)
- Horba, J. E. (2016). Tendencias y proyecciones de la población del área metropolitana del Valle de Aburrá en Colombia, 2010-2030. *Cepal, Notas de Población No.102*, 35.
- Libertun De Duren, N. (2017). *¿Por qué allí?: los motivos por los que promotores privados de vivienda social construyen en las periferias de las ciudades de América Latina*. 31. https://publications.iadb.org/bitstream/handle/11319/8705/Por_Que_Alli_desarrolladores_Vivienda_Social.PDF?sequence=3
- Lincoln Institute of Land Policy and the Ministry of Cities, B. (2016). *Antecedentes y temas críticos de la experiencia latinoamericana en Grandes Proyectos Urbanos*. <https://www.lincolninst.edu/es/publications/multimedia/antecedentes-temas-criticos-la-experiencia-latinoamericana-en-grandes>
- Consorcio Tulio Ospina, (2018), Proyecto Urbano Ueneral P.U.G. Parque multipropósito Tulio Ospina, Etapa lote F, parque deportes a motor, Documento Técnico de Soporte, Bello.
- Alcaldía de Bello, Secretaria de Planeación (2009), Revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial de Bello, Acuerdo 033.
- Alcaldía de Bello, Secretaria de Planeación (2009), Formulación , revisión y ajustes del Plan de Ordenamiento Territorial de Bello documento técnico de soporte.
- Alcaldía de Bello, Secretaria de Planeación (2009), diagnóstico de la situación urbana y rural del municipio de Bello, Acuerdo 033
- Alcaldía de Bello, Secretaria de Planeación (2011), Reglamentación específica para el municipio de Bello, Acuerdo 193 de 2011.
- Alcaldía de Bello, Secretaria de Planeación (2018), Anuario estadístico de Bello 2018.
- Ortiz, R; Toro, A, (2011), Participación como auxiliar de investigación en el proyecto de investigación denominado metodología para la intervención de suelos suburbanos, caso de estudio aburrá norte, Universidad de San Buenaventura, Medellín.
- Gomez, C; Bustamante, D, (2017), Crecimiento Urbanístico En Las Construcciones Residenciales De Medellín, Bello y Envigado Del 2006 Al 2016, Tecnológico de Antioquia Institución Universitaria, Medellín
- Fabricato, (2015, 30, 07), Información Relevante, Cesión de 18% de los derechos

- fiduciarios del Patrimonio Autónomo – Pantex, Recuperado de (<https://www.fabricato.com/images/inversionistas/informacion-relevante/2015-07-30.pdf>)
- Alcaldía de Bello, Gabinete municipal (2016), Plan de Desarrollo 2016 -2019 Bello, Ciudad de Progreso.
- Alcaldía de Bello, Gabinete municipal (2020), Plan de Desarrollo 2020 -2023 Por el Bello que queremos.
- Área Metropolitana del Valle del Aburrá; DANE, (2004), Plan estadístico del municipio de Bello, Recuperado de (https://www.dane.gov.co/files/inf_sectorial/valle_aburra/bello.pdf)
- DANE, (2018), Resultados Censo Nacional de Población y Vivienda 2018 Valle de Aburrá Agosto 22 de 2019, Recuperado de (<https://www.dane.gov.co/files/censo2018/informacion-tecnica/presentaciones-territorio/190822-CNPV-presentacion-Antioquia-Valle-de-Aburra.pdf>)
- Congreso de Colombia, (1997), Ley 388 de 1997, Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones. Recuperado de (http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0388_1997.html)
- Orrego Arenas, Á. (2019). *Vivienda vertical crece en Caldas*. El Colombiano. Recuperado de (<https://www.elcolombiano.com/antioquia/en-caldas-crece-la-proyeccion-urbanistica-AF10370356>)
- Ortiz Jiménez, J. D. (2018, 10). El Aburrá le debe a usted 12 m² de espacio público. *El Colombiano*, Recuperado de (<https://www.elcolombiano.com/antioquia/el-aburra-le-debe-a-usted-12- m2-de-espacio-publico-NL9409294>)
- Semana. (2018, 07, 16). Conozca por qué Bello es el mejor lugar para invertir en vivienda. *Revista Semana*, Recuperado de (<https://www.semana.com/contenidos-editoriales/bello-sus-letras-lo-dicen-todo/articulo/bello-como-el-mejor-lugar-para-vivir/575546>)
- Rother, H. (1990). *Derecho urbanístico colombiano: estudios urbanístico-legales y jurisprudencia, reforma urbana* (Temis S.A (ed.)).
- Urbam. (2018). *Mejor Integrados. Presentación de los resultados del estudio Capacidades de Soporte Urbano-Ambientales para el Valle de Aburrá*. 1–57.
- Ospina, M. (2018, 25, 05). El crecimiento inmobiliario continúa en Aburrá Norte. El mundo.

Recuperado de (<https://www.elmundo.com/noticia/El-crecimiento-inmobiliario-continua-en-Aburra-Norte/368819>).

Borrero, C. (2016, 03, 08). Bello y la vivienda: del estrato 6 al drama de las casas en lata y madera. Las 2 orillas, Recuperado de (<https://www.las2orillas.co/bello-y-la-vivienda-del-estrato-6-al-drama-de-las-casas-en-lata-y-madera/>)

Conaltura. (2015, 30, 12). Las 5 zonas de mejor desarrollo urbanístico e inmobiliario en Medellín y el área metropolitana, Blog Conaltura, Recuperado de (<https://blog.conaltura.com/zonas-de-mejor-desarrollo-urbanistico-e-inmobiliario-en-medellin-y-el-area-metropolitana>)

Conaltura. (2015, 30, 12). Las 5 zonas de mejor desarrollo urbanístico e inmobiliario en Medellín y el área metropolitana, Blog Conaltura, Recuperado de (<https://blog.conaltura.com/zonas-de-mejor-desarrollo-urbanistico-e-inmobiliario-en-medellin-y-el-area-metropolitana>)

Comportamiento del mercado Inmobiliario en el área de influencia de la Centralidad Norte Metropolitana del Valle de Aburrá. (Anexos)

Daniel Franchesco Pulgarin García

Tesis o trabajo de investigación presentada(o) como requisito parcial para optar al título
de:

Magister en Construcción.

Director (a):

Arq. Const. Henry Quesada, MSc. Valoración Inmobiliaria y en Estudios Urbano
Regionales,
PhD. Urbanismo

Línea de Investigación:

Gestión Inmobiliaria

Universidad Nacional de Colombia

Facultad de Arquitectura

Medellín, Colombia

2021

MATRIZ

**INDICADORES, LOTES MACROPROYECTO
URBANO**

INDICADORES, LOTES MACROPROYECTO URBANO																				
LOTE	Estado	Área Bruta (ha)	% del PUG	Área neta (ha)	% ocupación	Área de ocupación (ha)	Índice de construcción	Área de construcción (ha)	Alturas	Usos según POT	Tratamiento según POT	Tratamiento del entorno	Propuesta	Retiro Río	Retiro Quebradas	Lago Retiro	Zona Verde Árborea	Con Afectación	Sin Afectación	Subtotal afectaciones
A	Por desarrollar	16,41	18%	7,53	20	1,50	1	7,53	Sin restricción	Zona Dotacional e Institucional, Zona Industrial	D: Desarrollo	Desarrollo Redesarrollo Nivel 1	Centro cultural y Educativo, parque ambiental, exposiciones agropecuarias, equipamiento académico	6,24	0,89	0	11,23	7,13	9,28	8,88
B	Desarrollado	13,45	15%	13,05	25	3,26	1	13,45	Sin restricción	Dotacional, Institucional.	API: Área de Protección de Infraestructura	Redesarrollo Nivel 1 Desarrollo Renovación Consolidación Nivel 1	Unidad Deportiva Tulio Ospina. √ Estadio de fútbol, con un área de 2.65 ha. para 3.600 espectadores. √ Dos (2) canchas auxiliares con 0.62 ha.; una de: 0.18 ha., y otra de: 0.44 ha. √ Nueve (9) piscas polideportivas, con una cabida general de: 0.50 ha. √ Tres (3) canchas de tenis de campo, con una cabida general de: 0.15 ha. √ Coliseo cubierto de 0.54 ha., y una capacidad de 3.690 espectadores √ Canchas auxiliares al coliseo, con una cabida de: 0.21 ha. √ Pista para bici-cross con un área de 0.50 ha. √ 182 parqueaderos √ Ciclorutas, senderos peatonales, plazas.	0	0,06	0	2,83	0,66	12,79	0,4
C	Desarrollado (Requiere renovación)	4,6	5%	2,82	20	0,56	1	2,82	Sin restricción	Dotacional, Institucional.	API: Área de Protección de Infraestructura	Redesarrollo Nivel 1 Desarrollo Renovación Consolidación Nivel 1	Parque Acústico, √ Laguito con 0.24 ha. √ Zona arborea de 0.68 ha. √ Tres (3) Piscinas de 0.09 ha. √ Zona de Toboganes de 0.05 ha. √ Zona lúdica (infantil) de 0.10 ha. √ Zona de canchas de 0.17 ha. √ Área de servicios de 0.12 ha. √ Plazotelas, senderos, ciclorutas.	0	0	0,24	3,15	0	4,6	1,78
D	Por desarrollar	10,22	11%	7,53	60	4,50	3	22,59	Sin restricción	Zona de Actividad Especial.	API: Área de Protección de Infraestructura	Redesarrollo Nivel 1 Renovación Consolidación Nivel 1 Zona Industrial	Metro de Medellín y Parque: √ Oficinas sistema Metro hasta 4.5 ha √ Infraestructura de los talleres del metro. 6 ha √ Parque de 4.22 ha (canchas polideportivas, áreas recreativas, jardín ornamental) √ Diseño a cargo del Metro de Medellín	0	0	0	4,57	0	10,22	1,53
E	Desarrollado	5,69	6%	5,69	25	1,40	2	11,38	Sin restricción	Dotacional e Institucional.	API: Área de Protección de Infraestructura	Redesarrollo Nivel 1 Renovación Consolidación Nivel 1 Zona Industrial	Talleres, oficinas y servicios del Metro. √ Instalaciones 0.63 ha. √ Estación Bello 0.20 ha. √ Vías Metro 1.15 ha. √ Vías internas 0.81 ha. √ Área Libre 3.49 ha.	0	0	0	1,28	0	5,69	0
F	En construcción	34,05	38%	16,01	5,12	0,82	0,18	2,9	Sin restricción	Zona Dotacional e Institucional, Zona de Actividad Especializada.	API: Área de Protección de Infraestructura D: Desarrollo	Zona Industrial Consolidación nivel 3 Consolidación Nivel 1 Redesarrollo Nivel 1 Desarrollo	Parque de Deportes a Motor: √ Pista de Autódromo √ Tribunas y Servicios √ Parqueadero General √ Parqueadero de Logística √ Parque abierto y Plazoetas √ Parque de Deportes Urbanos √ Zona de Eventos Múltiples √ Área Equipamientos Departamentales	6,22	0,17	3,34	5,18	9,74	24,31	15,6
Otros	Sin intervención	6,37	7%										Vía regional y retiro de quebrada la García	3,67	1,03	0	0	1,03	2,64	5,54

MATRIZ

**INDICADORES POR BARRIO,
(TOMADOS DE PLATAFORMA URBAM Y PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO
DE BELLO)**

INDICADORES POR BARRIO, tomados de URBAM y POT

Barrio	Panamericano	La estación	Marco Fidel Suarez	Zona Ind N1
Comuna	8-Niquia	4-Suárez	10-Fontidueño	2-La Madera
Área (ha)	12,5	5,42	31,75	49,93
Área (m2)	125178,01	54238,13	317554,00	499392,77
% Suelo Urbano	76,60%	100,00%	93,60%	90,40%
% Suelo de proteccion	23,40%	0,00%	6,40%	9,60%
% Área de redesarrollo N1	74,60%	83,60%	0,00%	0,00%
% Área de redesarrollo N2	0,00%	0,00%	0,00%	97,20%
% Área de Renovación	25,40%	0,00%	0,00%	1,60%
% API	0,00%	16,40%	2,30%	0,00%
% Área de Consolidación N1	0,00%	0,00%	0,00%	1,20%
% Área de Consolidación N3	0,00%	0,00%	45,70%	0,00%
% Área de Desarrollo	0,00%	0,00%	45,60%	0,00%
% Zona Dotacional e Institucional	11,00%	0,00%	1,50%	4,50%
% Zona de Comercio y Servicios	24,30%	49,20%	8,90%	3,80%
% Zona Industrial	0,00%	0,00%	12,20%	50,50%
% Zona Residencial	25,80%	14,40%	24,70%	
% Zona de Actividad Especializada	0,00%	11,80%	30,10%	24,00%
% Vías, Retiros y Zonas Verdes	38,80%	24,60%	22,60%	17,20%
% Zonas Receptoras de Espacio Publico	3,80%	0,00%	0,00%	0,00%
% Invasiones	7,20%	0,00%	34,70%	0,00%
Area Construida (Ha)	6,25	3,05	3,52	24,31
Ind Ocupacion	0,50	0,56	0,11	0,49
Densidad habit.(viv/ha)	95,62	122,24	27,74	1,16
Densidad habitacional actual (hab/viv)	3,30	3,30	3,30	3,29
Densidad segun POT (viv/Ha)	285,85	236,67	56,81	225,43
Numero predios	325,00	237,00	132,00	23,00
Viviendas	1197,00	663,00	881,00	58,00
Maximo de viviendas	3578,19	1283,65	1803,87	11257,66
Poblacion maxima	11791,07	4229,93	5945,09	37035,89
Densidad poblacional(hab/Ha)	315,11	402,80	91,43	3,82

Poblacion inicial	3944,43	2184,73	2903,55	190,81
Oferta Caminata (m2)	1817,46	749,57	1637,39	1825,86
Oferta Bicicleta (m2)	1886,82	749,57	1637,39	1825,86
Longitud de vias (km)	2,38	1,42	1,30	2,07
area de vias (Ha)	3,67	1,50	3,27	3,69
Ancho medio de vias (m)	15,39	10,55	25,21	17,84
Oferta equipamientos (m2)	5766,82	316,51	0,00	5421,48
Oferta equipamientos (ha)	0,58	0,03	0,00	0,54
Oferta equip. institucional (m2)	0,00	0,00	0,00	0,00
Oferta equip. culto (m2)	3844,33	0,00	0,00	0,00
Oferta equip. cultural (m2)	580,44	0,00	0,00	0,00
Oferta equip. Educativo media y superior (m2)	0,00	0,00	0,00	4791,48
Oferta equip. Transporte publico (m2)	0,00	316,51	0,00	0,00
Parques (m2)	0,00	0,00	0,00	0,00
Plazas (m2)	0,00	0,00	0,00	0,00
Zonas verdes publicas recreativas (m2)	0,00	0,00	0,00	3334,33

MATRIZ

**CARACTERISTICAS DE LOS PROYECTOS
MULTIFAMILIARES DESTACADOS**

CARACTERÍSTICAS DE LOS PROYECTOS MULTIFAMILIARES DESTACADOS																			
Barrio	Nombre del proyecto	Promotor/Constructora	Estado actual	Año de lanzamiento	Tipo de Proyecto	Estrato	Usos	Tipo de Construcción	Numero de Torres	Niveles en plataforma	Niveles en torre	Altura total	Número de apartamentos	Numero de locales comerciales	Numero de oficinas	Área mínima apartamentos/apartestudios	Área máxima apartamentos/apartestudios	Estado de entrega	Zonas Comunes
La Estación	Manchester Apartamentos	JF construcciones	Vendido	2011	Multifamiliar NO VS	4	Misto (Residencial, Comercio)	Tradicional	1	0	11	11	40	1	0			Terminados	
La Estación	Torre Verona	Abnorte	Vendido	2013	Multifamiliar NO VS	4	Misto (Residencial, Comercio)	Tradicional	1	0	13	12	22	4	0	85	85	Terminados	torneo, solarium, salón social.
La Estación	Santa Clara condominios	Zuccarv	Vendido	2014	Multifamiliar NO VS	4	Misto (Residencial, Comercio)	Tradicional	1	4	24	26	157	2	0	58	81	Obra gris con opción de compra de kit de acabados	Lobby de recepción en sótano Piscina para adultos. Piscina para niños.
La Estación	Manchester Apartamentos 2	Ideas y Concretos	Vendido	2016	Multifamiliar NO VS	4	Misto (Residencial, Comercio)	Tradicional	1	5	17	22	136	2 (uno por piso)	0	32,43	68,63	Terminados	siti club salón social gimnasio juegos
Marco Fidel Suarez	La Vida es bella	PROMOTORA LA VIDA ES BELLA SAS	Venta torre 6	2015	Multifamiliar NO VS	3	Residencial	Muros estructurales	7	0	31	31	900	0	0	63	72	Obra gris con opción de compra de kit de acabados	2 piscinas niños 2 piscinas adultos Cancha múltiple Salón social Salón dotado por niños Gimnasio dotado Juegos infantiles Salón de juegos juveniles Perimetero Privado Parqueadero de Visitante
Marco Fidel Suarez	Toledo Campesino	Pro Hogar	Construido últimas unidades disponibles	2015	Multifamiliar VS	3	Misto (Residencial, Comercio)	Tradicional	4	3	25	28	720	16	0	60,48	60,6	Obra gris	
Marco Fidel Suarez	Tierra Linda Campesino	Pro Hogar	En construcción y venta sobre planos de futuras etapas	2017	Multifamiliar VS	3	Misto (Residencial, Comercio)	Tradicional	6	3 x 7	20	33	2250		0	43,33	52,79	Obra gris	Salones sociales. 1 sala de baile 1 piscina adulta por torre. 1 piscina niños por torre. 1 guardería. 1 guardería (autónoma) a pagar 1 cancha polideportiva con tribuna 1 sala de actividades
Panamericano	Viento	RFP Arquitectos	Vendido	2012	Multifamiliar NO VS	3	Misto (Residencial, Comercio)	Tradicional	1	3	23	26	115	3	0	55,51	65,3	Obra gris con opción de compra de kit de acabados	Kit de acabados Gimnasio
Panamericano	Los Árboles unidad Residencial	Cominel	Construido últimas unidades disponibles	2013	Multifamiliar NO VS	4	Misto (Vivienda, Comercio, Oficinas)	Tradicional	4	5	22	27	528	50	13	40,33	75,45	Obra gris con opción de compra de kit de acabados	2 piscinas para adultos 2 piscinas para niños 2 canchas múltiples Gimnasio dotado Juegos infantiles Guardería 2 Salones sociales Salón de juegos zona de BBQ Auditorio Terraza verde Torre Sauna
Panamericano	Gales	Proin	Construido últimas unidades disponibles	2015	Multifamiliar NO VS	4	Misto (Residencial, Comercio)	Tradicional	1	5	22	27	138	7	0	58,07	94,9	Obra gris con opción de compra de kit de acabados	Piscina Gimnasio Juegos infantiles Piscina Salón de juegos Salón Social Terraza BBQ Torre
Panamericano	Alba Plaza	Planner	Sobre planos	2020	Multifamiliar NO VS	4	Misto (Residencial, Comercio)	Tradicional	1	5	28	33	190	14	0	52,22	69,01	Obra gris con opción de compra de kit de acabados	Piscina Salón social Cancha múltiple BBQ Juegos infantiles Torre Siti club Piscina de niños
Zona Industrial N1	Flor	Optima	Venta torre 3	2016	Multifamiliar NO VS	4	Residencial	Mista	4	5	22	28	704	0	0	61	73	Obra gris con opción de compra de kit de acabados	Cancha de fútbol Cancha múltiple Cita de masajes
Zona Industrial N1	Mediterranea	Arquitectura y Concreto	Prevenda	2016	Multifamiliar NO VS	4	Residencial	Muros estructurales	4	0	20	20	540	0	0	54	62	Obra gris con opción de compra de kit de acabados	1. VESTIBULO 2. PISCINA DE NIÑOS 3. SALÓN SOCIAL 4. TERRAZA 1ª CON ACCESO DESDE PISCINA 5. JUEGOS INFANTILES AL AIRE LIBRE 1ª 6. PORTICADA 7. TERRAZA 2ª 8. GIMNASIO AL AIRE LIBRE 9. GIMNASIO CUBIERTO EN PISO 1ª 10. CANTINA/PRODEPORTIVA
Zona Industrial N1	Oceana	Arquitectura y Concreto	Venta torre 5	2016	Multifamiliar NO VS	4	Residencial	Tradicional	6	5	26	31	945	0	0	73	97	Obra gris con opción de compra de kit de acabados	Gimnasio Juegos infantiles Piscina adultos Piscina climatizada Salón social Sauna Sendero de trote
Zona Industrial N1	Alti	Optima	Sobre planos	2019	Multifamiliar NO VS	4	Residencial	Tradicional	3	5	19	24	456	0	0	47	61	Obra gris con opción de compra de kit de acabados	Lobby de ingreso Bicicletas y almacenamiento Salón coworking Salón audiovisual Salón social Gimnasio Piscina climatizada
Zona Industrial N1	Piamonte	Arcoma	Sobre planos	2019	Multifamiliar NO VS	4	Residencial	Tradicional	2	5	24	29	379	0	0	51,96	86	Obra gris con opción de compra de kit de acabados	Piscina Salón Social Juegos infantiles Gimnasio Sauna Torre Mecani

MATRIZ

INMUEBLES EN VENTA, ÁREA DE ESTUDIO

Matriz Venta área de estudio										
Barrio	Tipo de propiedad	Área m2	Nivel	Acabados	Valor	Parqueadero	Cuarto Útil	\$ / m2	Dirección	Fuente
Panamericano	Apartaestudio	50,77	N/A	Obra Negra	\$ 160.000.000	Carro	Si	\$ 3.151.467	Torre Gales	https://www.arrendamientosdelnorte.com/venta/venta2102
Panamericano	Apartaestudio	42,5	N/A	Acabados Básicos	\$ 152.000.000	Carro	Si	\$ 3.576.471	Urbanizacion los Árboles	https://www.arrendamientosdelnorte.com/venta/venta2216
La Estación	Apartaestudio	60	N/A	Acabados Básicos	\$ 135.000.000			\$ 2.250.000	Edificio Manchester 2	https://www.arrendamientosdelnorte.com/venta/venta2136
Panamericano	Apartamento 100m2 +	138	Nivel 5	Acabados Básicos	\$ 190.000.000			\$ 1.376.812		https://www.arrendamientosdelnorte.com/venta/venta1583
La Estación	Apartamento 100m2 +	210	Nivel 4	Acabados Básicos	\$ 380.000.000			\$ 1.809.524		https://www.arrendamientosdelnorte.com/venta/venta1982
La Estación	Apartamento 100m2 +	100	Nivel 4	Acabados Básicos	\$ 170.000.000			\$ 1.700.000		https://www.arrendamientosdelnorte.com/venta/venta969
Panamericano	Apartamento 50m2-59m2	59	N/A	Acabados Básicos	\$ 170.000.000			\$ 2.881.356		https://www.arrendamientosdelnorte.com/venta/venta1374
Panamericano	Apartamento 50m2-59m2	54	N/A	Acabados Básicos	\$ 210.000.000	Carro	Si	\$ 3.888.889	Urbanizacion los Árboles	https://www.arrendamientosdelnorte.com/venta/venta1917
Panamericano	Apartamento 50m2-59m2	59	N/A	Acabados Básicos	\$ 170.000.000			\$ 2.881.356		https://www.arrendamientosdelnorte.com/venta/venta1374
Panamericano	Apartamento 50m2-59m2	54	Nivel 3	Acabados premium	\$ 205.000.000	No	No	\$ 3.796.296	Avenida 44 33 22	Levantamiento en campo Inm.Objetivo 3106683930
Panamericano	Apartamento 60m2-69m2	67	N/A	Acabados Básicos	\$ 250.000.000	Carro	Si	\$ 3.731.343	Torre Gales	https://www.arrendamientosdelnorte.com/venta/venta2240
Panamericano	Apartamento 60m2-69m2	66	N/A	Acabados Básicos	\$ 248.000.000	Carro	Si	\$ 3.757.576	Urbanizacion los Árboles	https://www.arrendamientosdelnorte.com/venta/venta2028
Panamericano	Apartamento 60m2-69m2	65	N/A	Acabados Básicos	\$ 199.000.000	Carro	Si	\$ 3.061.538	Urbanizacion los Árboles	https://www.arrendamientosdelnorte.com/venta/venta1750
Panamericano	Apartamento 60m2-69m2	60	N/A	Acabados Básicos	\$ 199.990.000	Carro	Si	\$ 3.333.167	Urbanizacion los Árboles	https://www.arrendamientosdelnorte.com/venta/venta2121
La Estación	Apartamento 60m2-69m2	60,94	N/A	Acabados Básicos	\$ 230.000.000			\$ 3.774.204	Edificio Manchester 2	https://www.arrendamientosdelnorte.com/venta/venta2207
La Estación	Apartamento 60m2-69m2	63	N/A	Acabados Básicos	\$ 180.000.000			\$ 2.857.143	Edificio Manchester 2	https://www.arrendamientosdelnorte.com/venta/venta1183
Marco Fidel Suarez	Apartamento 60m2-69m2	62	N/A	Acabados Básicos	\$ 180.000.000	Carro	Si	\$ 2.903.226	Urbanización Toledo Campestre	https://www.arrendamientosdelnorte.com/venta/venta2255
Panamericano	Apartamento 60m2-69m2	64	Nivel 4	Acabados premium	\$ 236.000.000	No	No	\$ 3.687.500	Avenida 44 33 22	Levantamiento en campo Inm.Objetivo 3106683930
Panamericano	Apartamento 70m2-79m2	71	N/A	Acabados Básicos	\$ 170.000.000			\$ 2.394.366	Ed. Torre Villa Verde Apto 701	https://www.arrendamientosdelnorte.com/venta/venta1241
Panamericano	Apartamento 70m2-79m2	73	N/A	Acabados Básicos	\$ 260.000.000	Carro	Si	\$ 3.561.644	Urbanizacion los Árboles	https://www.arrendamientosdelnorte.com/venta/venta2139
Panamericano	Apartamento 70m2-79m2	70	N/A	Acabados Básicos	\$ 230.000.000	Carro	Si	\$ 3.285.714	Urbanizacion los Árboles	https://www.arrendamientosdelnorte.com/venta/venta1888
La Estación	Apartamento 70m2-79m2	75	N/A	Acabados Básicos	\$ 250.000.000	Carro	Si	\$ 3.333.333	Condominio Santa Clara	https://www.arrendamientosdelnorte.com/venta/venta1931
Zona Industrial N1	Apartamento 70m2-79m2	77	N/A	Acabados Básicos	\$ 287.000.000	Carro	Si	\$ 3.727.273	Urbanización Flor de Agua	https://www.arrendamientosdelnorte.com/venta/venta2231
Zona Industrial N1	Apartamento 70m2-79m2	73	N/A	Acabados Básicos	\$ 272.000.000	Carro	Si	\$ 3.726.027	Urbanización Oceana	https://www.arrendamientosdelnorte.com/venta/venta2065
La Estación	Apartamento 80m2-89m2	80	N/A	Acabados Básicos	\$ 250.000.000	Carro	Si	\$ 3.125.000	Condominio Santa Clara	https://www.arrendamientosdelnorte.com/venta/venta1500
La Estación	Apartamento 80m2-89m2	80	N/A	Acabados Básicos	\$ 270.000.000	Carro	Si	\$ 3.375.000	Condominio Santa Clara	https://www.arrendamientosdelnorte.com/venta/venta1987
Panamericano	Apartamento 80m2-89m2	85	Nivel 3	Acabados Básicos	\$ 220.000.000	Carrp	No	\$ 2.588.235	Diagonal 54 43 16	Levantamiento en campo 3117667745
Panamericano	Apartamento 90m2-99m2	96	Nivel 5	Acabados Básicos	\$ 168.000.000	No	No	\$ 1.750.000	Diagonal 53 43 178	Levantamiento en campo 3116921547
Panamericano	Casa Bifamiliar-trifamiliar	150	Nivel 3	Acabados Básicos	\$ 250.000.000		Si	\$ 1.666.667		https://www.arrendamientosdelnorte.com/venta/venta649
La Estación	Casa Bifamiliar-trifamiliar	91	Nivel 3	Acabados Básicos	\$ 180.000.000			\$ 1.978.022	Barrio La Estación	https://www.arrendamientosdelnorte.com/venta/venta1855
La Estación	Casa Bifamiliar-trifamiliar	221	Nivel 1	Acabados Básicos	\$ 333.000.000	Carro		\$ 1.506.787	Barrio La Estación	https://www.arrendamientosdelnorte.com/venta/venta1089
La Estación	Casa Bifamiliar-trifamiliar	161	Nivel 2	Acabados Básicos	\$ 243.000.000			\$ 1.509.317	Barrio La Estación	https://www.arrendamientosdelnorte.com/venta/venta533
La Estación	Casa Bifamiliar-trifamiliar	102	Nivel 2	Acabados Básicos	\$ 215.000.000			\$ 2.107.843		https://www.arrendamientosdelnorte.com/venta/venta1805
Marco Fidel Suarez	Casa Bifamiliar-trifamiliar	60	Nivel 1	Acabados Básicos	\$ 100.000.000			\$ 1.666.667		https://www.arrendamientosdelnorte.com/venta/venta2201
Marco Fidel Suarez	Casa Bifamiliar-trifamiliar	60	Nivel 2	Acabados Básicos	\$ 160.000.000			\$ 2.666.667		https://www.arrendamientosdelnorte.com/venta/venta2202
Panamericano	Casa Bifamiliar-trifamiliar	58	Nivel 2	Obra gris habitable	\$ 125.000.000	No	No	\$ 2.155.172	Diagonal 53 44 121	Levantamiento en sitio 305 322 4708
La Estación	Casa Lote	77,5	Nivel 1	Acabados Básicos	\$ 290.000.000			\$ 3.741.935		https://www.arrendamientosdelnorte.com/venta/venta2265
La Estación	Casa Lote	154	N/A	Acabados Básicos	\$ 350.000.000			\$ 2.272.727	Calle 48 45 51	Levantamiento en campo 3218462060
Panamericano	Local	3,54	N/A	Acabados Básicos	\$ 155.000.000	Moto	Si	\$ 43.785.311	Urbanizacion los Árboles	https://www.arrendamientosdelnorte.com/venta/venta2085
Panamericano	Local	3,63	N/A	Acabados Básicos	\$ 155.000.000	Moto	Si	\$ 42.699.725	Urbanizacion los Árboles	https://www.arrendamientosdelnorte.com/venta/venta2084
Panamericano	Local	180	Nivel 1	Acabados Básicos	\$ 570.000.000	No	No	\$ 3.166.667	Diagonal 53 43 178	Levantamiento en campo arrendamiento BEMSA 4445433
Panamericano	Local	22	Nivel 1	Acabados premium	\$ 240.000.000	Si	No	\$ 10.909.091	Avenida 44 33 22	Levantamiento en campo Inm.Objetivo 3106683930

MATRIZ

**INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO, ÁREA DE
ESTUDIO**

Matriz Arrendamientos área de estudio										
Barrio	Tipo de propiedad	Área m2	Nivel	Acabados	Valor / mes	Parqueadero	Cuarto Útil	\$/ m2	Dirección	Fuente
La Estación	Apartaestudio	38	Nivel 2	Acabados Básicos	\$ 650.000	No	No	\$ 17.105		Levantamiento en campo 3136211403
Panamericano	Apartaestudio	35	Nivel 1	Acabados Básicos	\$ 550.000	No	No	\$ 15.714	Diagonal 54 42 18	Levantamiento en campo 3206392999
Panamericano	Apartamento 50m2-59m2	53,12	N/A	Acabados Básicos	\$ 1.000.000	Carro	Si	\$ 18.825	AV 42 B 51 51 AP 709 TORRE 2, Unidad Residencia Los Arboles	https://www.arrendamientosdelnorte.com/arriendo/5505
Panamericano	Apartamento 50m2-59m2	53,12	N/A	Acabados Básicos	\$ 1.000.000	Carro	Si	\$ 18.825	AV 42 B 51 51 AP 709 TORRE 2, Unidad Residencial los Árboles	https://www.arrendamientosdelnorte.com/arriendo/5505
La Estación	Apartamento 50m2-59m2	59	N/A	Acabados Básicos	\$ 1.100.000	Carro	Si	\$ 18.644	CR 49 45 48 AP 1905, Condominio Santa Clara	https://www.arrendamientosdelnorte.com/arriendo/1278
La Estación	Apartamento 50m2-59m2	54		Acabados Básicos	\$ 1.100.000	Moto	No	\$ 20.370		Levantamiento en campo 3136211403
Panamericano	Apartamento 50m2-59m2	50	Movel 2	Obra Gris habitable	\$ 600.000	No	No	\$ 12.000	Avenida 44 diagonal 51 a	Levantamiento en campo 3002111567
La Estación	Apartamento 60m2-69m2	62,31	N/A	Acabados Básicos	\$ 1.100.000	Carro	Si	\$ 17.654	CR 47 45 18 AP 2201, Edificio Manchester II	https://www.arrendamientosdelnorte.com/arriendo/5319
Marco Fidel Suarez	Apartamento 60m2-69m2	62	N/A	Acabados Básicos	\$ 900.000	Carro	Si	\$ 14.516	CL 37 43 A 56 BL 2 AP 1405, Toledo Campestre	https://www.arrendamientosdelnorte.com/arriendo/5469
La Estación	Apartamento 60m2-69m2	66	Nivel 3	Acabados Básicos	\$ 1.100.000	No	Si	\$ 16.667	Torre manchester 1	Levantamiento en campo 3117299759
Panamericano	Apartamento 70m2-79m2	75	N/A	Acabados Básicos	\$ 1.100.000	Carro	Si	\$ 14.667	AV 42 B 51 51 TORRE 2 INT 1611, Unidad Residencia Los Arboles	https://www.arrendamientosdelnorte.com/arriendo/4109
Panamericano	Apartamento 70m2-79m2	72	N/A	Acabados Básicos	\$ 1.100.000	Carro	Si	\$ 15.278	AV 42 B 51 51 TORRE 3 INT 2518, Unidad Residencia Los Arboles	https://www.arrendamientosdelnorte.com/arriendo/5481
La Estación	Apartamento 70m2-79m2	73,5	N/A	Acabados Básicos	\$ 1.390.000	Carro	Si	\$ 18.912	CL 38 A 52 100 INT 2636, Ciudad Fabricato	https://www.arrendamientosdelnorte.com/arriendo/5463
La Estación	Apartamento 80m2-89m2	82	N/A	Acabados Básicos	\$ 1.238.000	Carro	Si	\$ 15.098	CR 49 45 48 AP 2306, Condominio Santa Clara	https://www.arrendamientosdelnorte.com/arriendo/1305
Panamericano	Apartamento 90m2-99m2	96	Nivel 5	Acabados Básicos	\$ 750.000	No	No	\$ 7.813	Diagonal 53 43 178	Levantamiento en campo 3116921547
Panamericano	Casa Bifamiliar-trifamiliar	100	Nivel 1	Acabados Básicos	\$ 1.140.000			\$ 11.400	DG 53 43 135	https://www.arrendamientosdelnorte.com/arriendo/1698
La Estación	Casa Bifamiliar-trifamiliar	77,5	Nivel 1	Acabados Básicos	\$ 800.000			\$ 10.323	CR 47 44 55	https://www.arrendamientosdelnorte.com/arriendo/5504
La Estación	Casa Bifamiliar-trifamiliar	88	Nivel2	Acabados Básicos	\$ 820.000	No	No	\$ 9.318	Calle 45 46 75	Levantamiento en campo Arrendamientos santa fe 4484015 cod 040594
Panamericano	Casa Bifamiliar-trifamiliar	68	Nivel 1	Acabados Básicos	\$ 900.000	No	No	\$ 13.235	Diagonal 54 43A 28	Levantamiento en campo EME propiedad raiz 4448499
Panamericano	Casa Bifamiliar-trifamiliar	60	Nivel 2	Acabados Básicos	\$ 800.000	No	No	\$ 13.333	Diagonal 54 42 57	Levantamiento en campo 3117012639
Panamericano	Casa Bifamiliar-trifamiliar	95	Nivel 2	Acabados Básicos	\$ 850.000	No	No	\$ 8.947	Diagonal 54 42 33	Levantamiento en campo 311 358 8668
Panamericano	Local	3,63	Nivel 1	Acabados Básicos	\$ 600.000	Moto	No	\$ 165.289	AV 42 B 51 51 TORRE 3 LC 129, Mall Comercial los Árboles	https://www.arrendamientosdelnorte.com/arriendo/5114
Panamericano	Local	20	Nivel 1	Acabados Básicos	\$ 1.900.000	Públicos	No	\$ 95.000	AV 43 51 A 12 INT 124, Unidad Residencial los Árboles	https://www.arrendamientosdelnorte.com/arriendo/1602
Panamericano	Local	20	Nivel 1	Acabados Básicos	\$ 1.900.000	Públicos	No	\$ 95.000	AV 43 51 A 12 INT 123, Unidad Residencial los Árboles	https://www.arrendamientosdelnorte.com/arriendo/1601
Panamericano	Local	3,54	Nivel 1	Acabados Básicos	\$ 700.000	Moto	Si	\$ 197.740	AV 42 B 51 51 TORRE 3 INT 130, Unidad Residencial los Árboles	https://www.arrendamientosdelnorte.com/arriendo/5115
La Estación	Local	21	Nivel 1	Acabados Básicos	\$ 1.100.000	No	No	\$ 52.381	Calle 45 47 18	Levantamiento en campo 3104654784-4014003
La Estación	Local	30	Nivel 1	Acabados Básicos	\$ 1.100.000	No	No	\$ 36.667	Torre Verona	Levantamiento en campo 3133620555-3140073905
La Estación	Local	12	Nivel 1	Acabados Básicos	\$ 400.000	No	No	\$ 33.333	Calle 45 46 23	Levantamiento en campo 3146432422
Panamericano	Local	180	Nivel 1	Acabados Básicos	\$ 2.500.000	No	No	\$ 13.889	Diagonal 53 43 178	Levantamiento en campo arrendamiento BEMSA 4445433
Panamericano	Local	60	Nivel 1	Acabados Básicos	\$ 2.000.000	No	No	\$ 33.333	Diagonal 54 44 15 Ed-Vinilo	Levantamiento en campo 3207460929
Panamericano	Local	18	Nivel 1	Acabados Básicos	\$ 800.000	No	No	\$ 44.444	Diagonal 54 42B 24	Levantamiento en campo 3002520150