



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

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

Yaidis Garrido Vertel¹ Mónica Argel Arge²

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

Fecha de recepción: 12 de marzo de 2016

Fecha de aceptación: 1 de diciembre de 2016

RESUMEN

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

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

ABSTRACT

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

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

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

Introducción

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

Materiales y métodos

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

Tipo de investigación

Correspondientes a la utilización de los siguientes métodos.

Cualitativo

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

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

Análítico-sintético

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

Fuentes de información

Se utilizaron dos tipos de información.

Recolección de información primaria

- **Observación simple**

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

- **Observación participante**

Aplicación de entrevista (personal encargado de la seguridad).

Recolección de información secundaria

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

Procesamiento de información

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

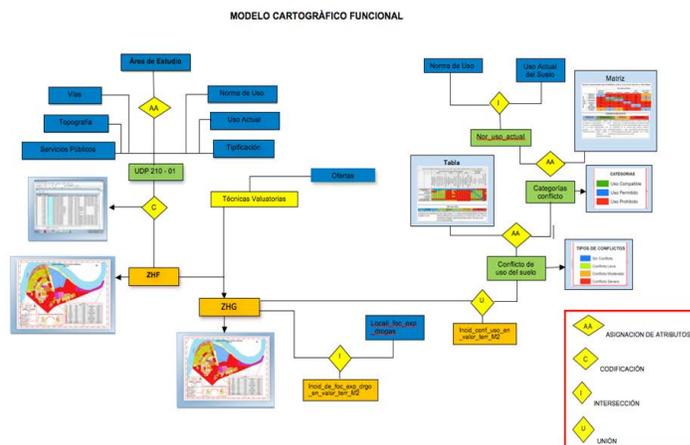


Figura 1

Descripción del área de trabajo

El área de estudio corresponde a los barrios El Carmen, Invasión Playa Brígida, Luis Carlos Galán, Sector Industrial y Sucre con un área en total aproximada de 396.225 m²; el área limita al norte con Río Sinú, al sur con Calle 41 y el barrio Montería Moderno, al oriente con Carrera 4^a y los barrios Los Laureles, Altos del Country y Villa del Río, al occidente con Río Sinú; los estratos predominantes son el 1, 2 y 3, (Figura 2).

Norma de uso establecida por el POT

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

El uso actual del suelo

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

Aplicación de la matriz de doble entrada

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

Resultados

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

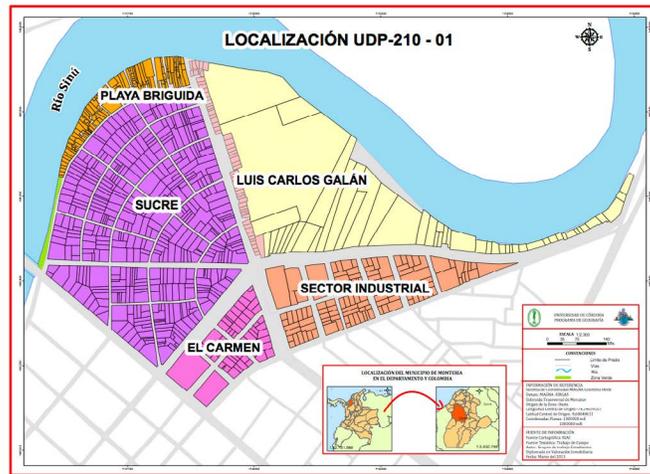


Figura 2

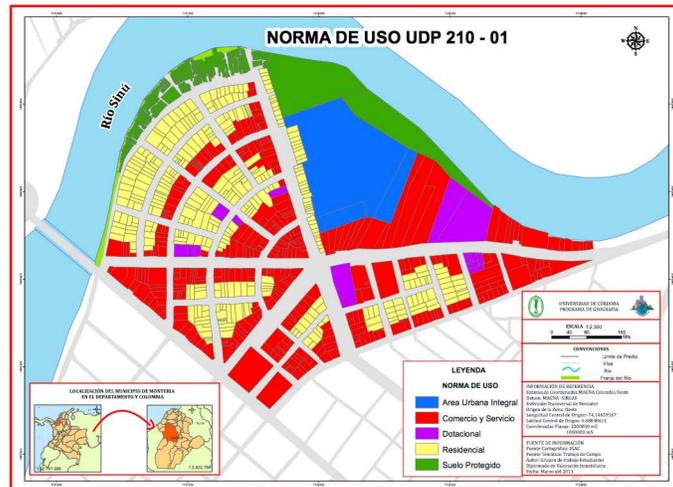


Figura 3

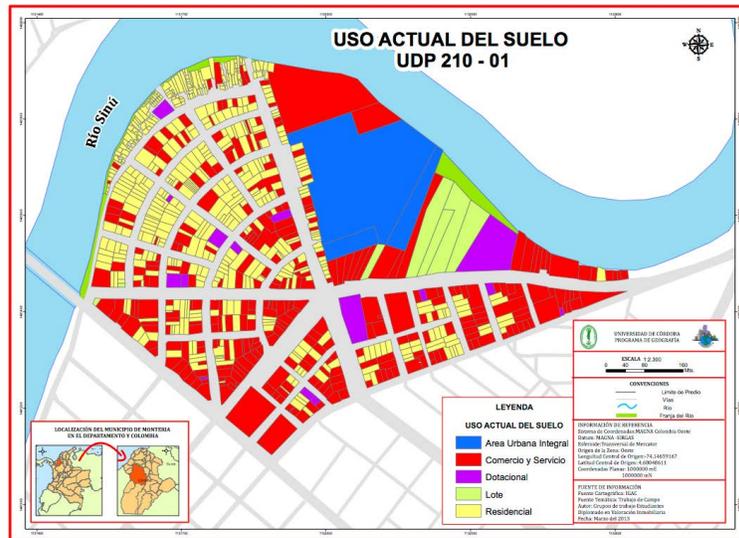


Figura 4

Tabla 1

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

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

Tabla 2

CATEGORIAS DE REGLAS DE USO

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

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

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

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

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

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

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

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

Para determinar las zonas homogéneas geoeconómicas fue necesario la información correspondiente a las ofertas tanto de arriendo como las de ventas, a la cual se le aplicó el método de comparación o de mercado; resultando los valores del terreno por m². Dichos valores resultantes se integraron con las ZHF se logró obtener la siguiente representación correspondiente a las ZHG (Figura 15).

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

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

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

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



Figura 5

Tabla 3

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

ESPECIFICACION DE LOS USOS COMERCIO Y SERVICIOS		
GRUPO 1	GRUPO 2	GRUPO 3
Alimentos y bebidas de consumo diario	Materiales para construcción y ferreterías	tabernas, discotecas, billares, cantinas, bares, casas de lenocinio
Artículos farmacéuticos y de tocador	Maquinaria y equipo industria liviana	Talleres de reparación automotriz
Artículos de Uso variado	Combustible	
Artículos de papelería	Alimenticios	
Servicios personales	Áreas de parqueaderos	
Servicios alimenticios	Servicios Recreativos	
Servicios Varios		
COMERCIO Y SERVICIOS RESIDENCIAL		
EDUCATIVOS		
ADMINISTRATIVOS		
DOTACIONAL		
CULTO		
ASISTENCIALES		
RECREATIVOS		
SUELO PROTEGIDO		
AREA URBANA INTEGRAL		

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

Tabla 4
CONFLICTO SEGÚN EL IMPACTO

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



Figura 6



Figura 7

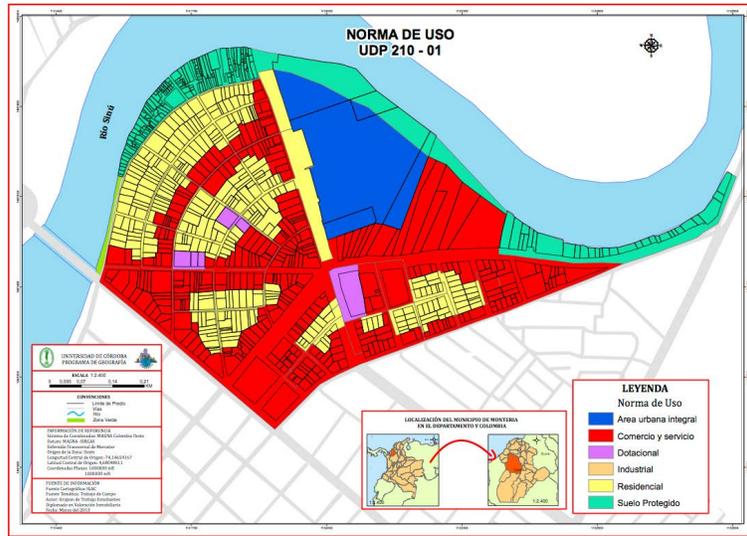


Figura 8

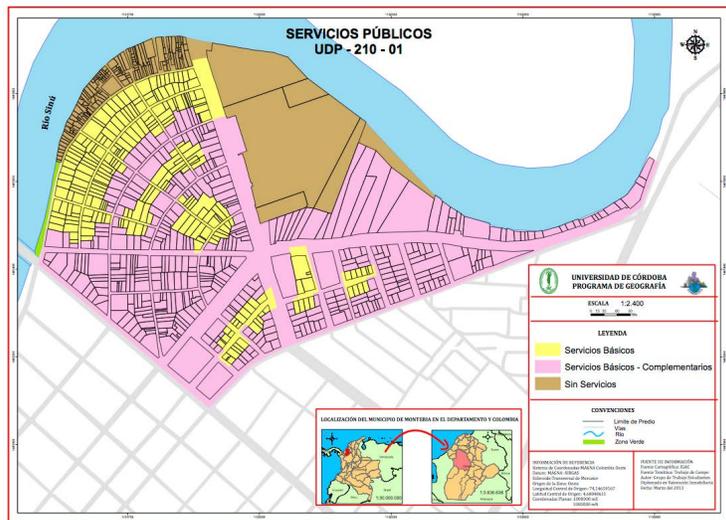


Figura 9

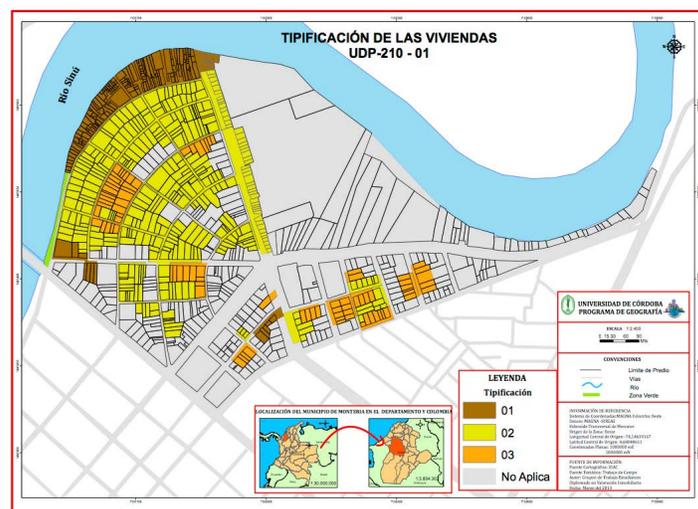


Figura 10

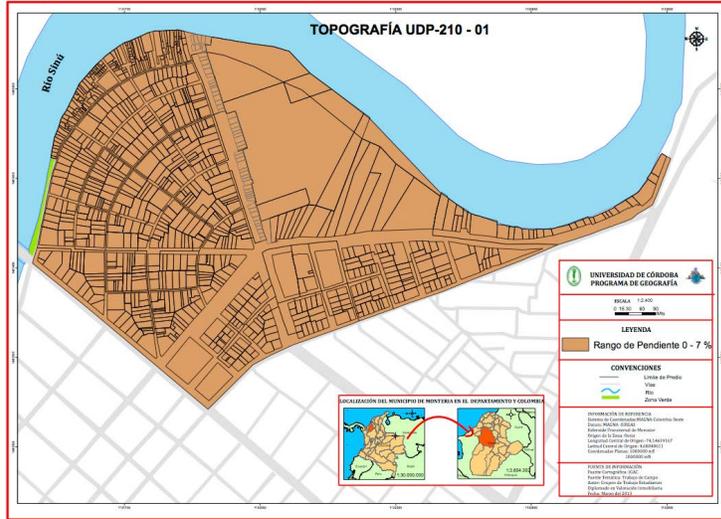


Figura 11

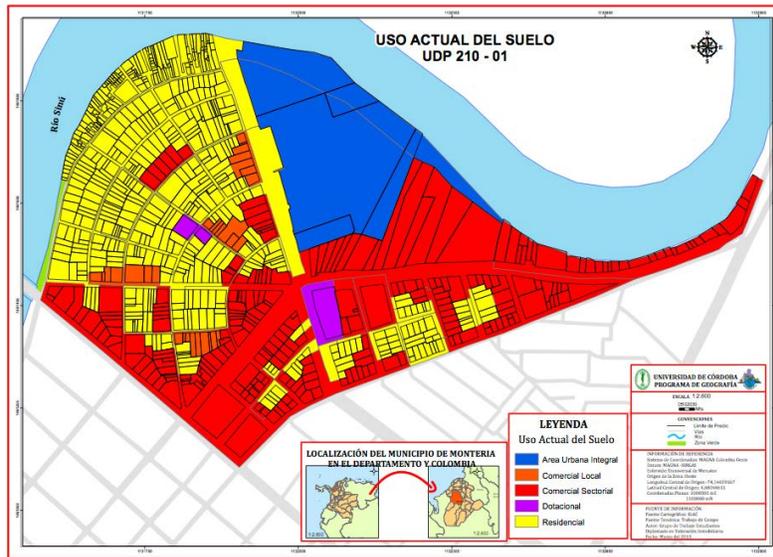


Figura 12

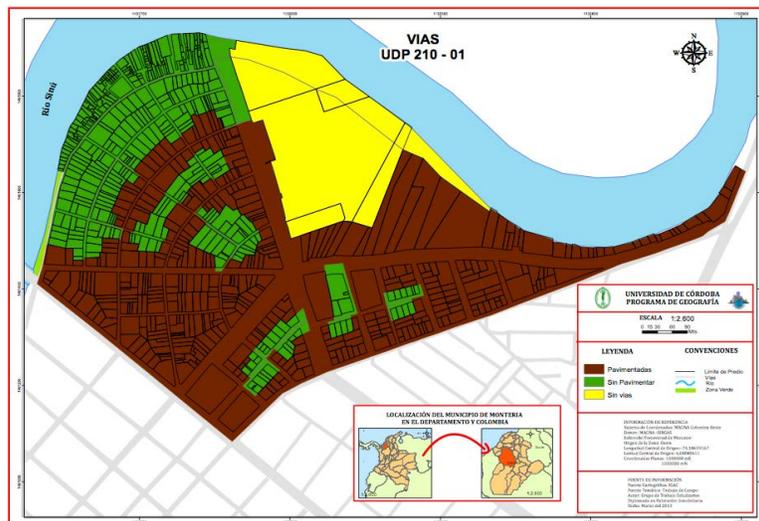


Figura 13

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

