

TRANSFORMACIÓN DEL USO DEL SUELO EN LA FÁBRICA DE LICORES DE ANTIOQUIA

TRES ESCENARIOS POSIBLES, IMPLICACIONES E IMPACTO EN LAS RENTAS

*MAESTRÍA EN PLANEACIÓN TERRITORIAL Y DINÁMICAS DE POBLACIÓN-
ITAGÜÍ
POLICY BRIEF
PROFESOR: LUIS ARTURO DE LA TORRE*

PRESENTADO POR:
Oscar Darío Muñoz Vásquez
Eliana María Arias Ramírez

Ilustración 1 Ubicación FLA



La finalidad de este documento es presentar los resultados de un estudio de caso con metodología mixta en donde se analizan las posibilidades de transformación del uso del suelo del inmueble donde se asienta actualmente la Fábrica de Licores y Alcoholes de Antioquia en el extremo norte de la Ciudad de Itagüí y el efecto estimado de esos cambios en las rentas fiscales del Municipio de Itagüí, específicamente en los recaudos de impuesto de predial unificado y de industria y comercio. Este estudio presenta una modelación de tres escenarios diferenciales posibles aplicados al predio encontrándose resultados extremos y uno intermedio, siendo, para el propósito de las finanzas municipales, muy conveniente

en el tiempo la propuesta de uso mixto entre residencial, comercio y servicios, pero generándose la dificultad de disminución en el corto plazo de los ingresos en tanto se consolidan los procesos de urbanización que allí se plantean.

Históricamente la Ciudad de Itagüí ha sido un referente dentro de los procesos de industrialización del Valle de Aburrá, es por ello que en su territorio se asentaron factorías tan importantes y relevantes en el desempeño económico colombiano como Coltejer, Polímeros, Industrias de Acero, Cervecería Unión, Auteco, Compañía de Empaques entre muchas otras, y de la mano de esa evolución empresarial también se

dieron procesos de consolidación del sector comercial, siendo referentes nacionales la Central Mayorista de Antioquia, el denominado Centro Internacional del Mueble y el también denominado Centro Internacional de la Moda.

Para el caso del Municipio de Itagüí, la mutación de la vocación industrial y comercial cobra un comportamiento similar al del norte del Valle de Aburra el cual se ha visto fuertemente influenciado por los procesos de redesarrollo en grandes proyectos urbanísticos, matizado para el caso de Itagüí por la influencia residencial del Municipio de Medellín que en los últimos 30 años concentró las inversiones en comercio y residencias en el suroriente y suroccidente del Municipio, las comunas 14 y 16, sectores éstos colindantes con la zona norte del Municipio de Itagüí, el cual ha tenido que soportar la presión que genera ese desarrollo de la centralidad del área metropolitana del Valle de Aburra y que ha ocasionado que, como en los casos de las alfarerías ubicadas en la frontera norte con Medellín, la empresa de Curtimbres Itagüí e incluso el recientemente licenciado proyecto urbanístico en los predios donde se asienta la factoría textil de Coltejer, hayan cambiado su original vocación industrial por una renovada vocación residencial, comercial y de servicios con sus consecuentes retos, aspectos positivos y problemáticas para la administración municipal.

Esta situación incide en los cambios de usos de suelo y fomenta el desplazamiento de la actividad industrial por fuera del área metropolitana, planteando la transformación de estas áreas con el fin de albergar nueva infraestructura y lograr establecer la plataforma competitiva estructurante del territorio (Giraldo Romero, 2008).

A modo de referente en este tipo de situaciones, se tiene como la Ciudad de Medellín hace poco tiempo aprobó el Plan Parcial GRAN MANZANA SIMESA, mediante Decreto 124 de 2006, el cual se desarrolla en los predios donde antiguamente funcionaba la SIDERÚRGICA DE MEDELLÍN S.A. y en el cual estableció, de acuerdo a su artículo 7º el siguiente modelo de ocupación¹:

ARTÍCULO 7º. MODELO DE OCUPACIÓN. El modelo de ocupación de este plan parcial se basa en lograr el redesarrollo de un territorio estratégico para fortalecer la plataforma

¹ Tomado de

<https://www.medellin.gov.co/irj/go/km/docs/wpcontent/Sites/Subportal%20del%20Ciudadano/Planeaci%C3%B3n%20Municipal/Secciones/Informaci%C3%B3n%20General/Documentos/POT/DECRETOS%20124%20PLAN%20PARCIAL%20LA%20GRAN%20MANZANA%20DE%20SIMESA.pdf>

competitiva de la Alcaldía de Medellín PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA Plan Parcial Suelo Urbano Z5- Red 7 DECRETO 124 DE 2005 4 ciudad, aportando un urbanismo eficiente, de alta calidad y adaptabilidad frente a los nuevos requerimientos económicos y sociales de la ciudad, conciliando los procesos de transformación en el tiempo entre desarrollos nuevos y los usos existentes, cuyas expresiones son: un espacio público como principal estructurante urbano, un medio ambiente que evoluciona hacia una mejor calidad regida por la “Sana Mezcla de Usos” y una forma de ocupación del territorio determinada por el derecho de permanencia voluntaria de las actividades industriales existentes. Ver plano, “Modelo de Ocupación”, protocolizado con el presente Decreto.

En este ejemplo se puede notar como la Ciudad de Medellín, en predios que históricamente estuvieron destinados al desarrollo industrial, se ha visto en la necesidad de mutar sus usos y habilitar allí el desarrollo de otros modelos de ocupación que la ciudad demanda.

Teniendo presente el Plan de Ordenamiento Territorial- POT, como carta de navegación que define la forma de crecimiento y desarrollo de los territorios, el Municipio de Itagüí aprobó en diciembre del año 2007 ésta herramienta y desde dicha época se incorporó la desindustrialización progresiva y definida la vocación comercial y de servicios, y en particular la salida de los grandes motores históricos de desarrollo para la ciudad, todo esto basado en dinámicas de lo que hoy es llamado la Ciudad- Región. Es por ello que progresivamente, los grandes terrenos de características industriales vienen siendo transformados en espacios comerciales y de servicios, con inserción residencial y proyectos como la Centralidad Sur desde 2007.

Como consecuencia de lo anterior este documento busca determinar el impacto en las rentas del impuesto predial y de industria y comercio en el Municipio de Itagüí, generados por las transformaciones o modificaciones de los usos del suelo por procesos de desplazamiento de la actividad industrial, utilizando para ello el predio de la Fábrica de Licores de Antioquia, dada su importancia en el contexto municipal por su ubicación territorial en los límites norte de la Ciudad de Itagüí en una zona de alta confluencia vehicular y de variada connotación de usos tanto en Itagüí como en la vecina ciudad de Medellín, y la pretensión que en algunos momentos ha tenido la Gobernación de Antioquia como propietaria del mismo de venderlo a urbanizadores para el desarrollo

de proyectos de vivienda y comercio. Para lograrlo, iniciaremos con la caracterización urbanística y económica del entorno de los predios donde se encuentra la empresa, hasta la formulación de escenarios posibles de intervención y aprovechamiento del predio, con el fin de facilitar la toma de decisiones consciente para mejorar y fortalecer el rendimiento recaudatorio de sus fuentes propias de ingresos.

CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA Y ECONÓMICA DEL PREDIO DE LA FÁBRICA DE LICORES DE ANTIOQUIA

La Fábrica de Licores de Antioquia, en adelante FLA, se encuentra ubicada en la zona urbana del Municipio de Itagüí, en el Barrio San Fernando, específicamente en la Carrera 50 N° 12 Sur 149. A continuación se enuncian algunas de sus principales características útiles para el objeto del presente documento:

- El predio donde funciona cuenta con una extensión de 138.799 mts², de los cuales están construidos 61.798 mts². Cuenta con edificios administrativos, tanques de almacenamiento de mieles y alcoholes, planta de fermentación y destilación, planta de envasado y preparación y cuatro bodegas.
- Hoy es la primera empresa productora de bebidas alcohólicas destiladas en Colombia, con un 52,8% de participación en volumen en el mercado nacional y en valor con 55,11%. La capacidad aproximada de producción es de 110.000.000 de unidades (botellas de 750 cc³) reales anuales en cinco líneas de producción, tres para vidrio y dos para tetrabrik.
- Es el 3er principal contribuyente del impuesto de industria y comercio en el Municipio de Itagüí y el 5to principal contribuyente en el impuesto predial.

Según el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Itagüí, el predio donde se encuentra la Fábrica de Licores está ubicado en el polígono ZU-IP-1, cuyo uso principal es de Industria Pesada, con las siguientes restricciones: No podrán ocupar espacio público (andenes, zonas verdes y antejardines), no se permite el cargue y descargue sobre el espacio público y un retiro mínimo de 15 metros a viviendas.

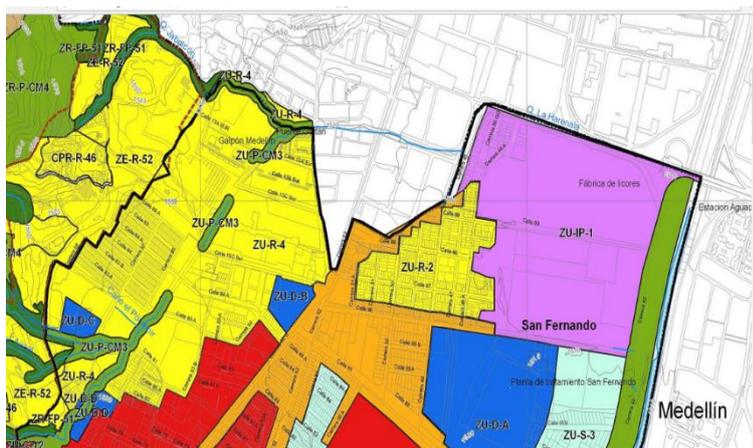


Ilustración 2 Polígono Fábrica de Licores (Itagüí M. d., 2007)

En este polígono se condiciona o restringe los siguientes usos:
 I-1 Industria de Gran Impacto, I-2 Industria Pesada, S-20 Servicios Ecológicos y D-10 Disposición de Residuos (Itagüí M. d., 2007).

Adicionalmente, según el artículo 120 del Acuerdo 020 de 2007 (Itagüí M. d., 2007), la Fábrica de Licores se encuentra también en el Polígono ZU-RD-07, al cual se le designó un tratamiento urbanístico de REDESARROLLO, como se muestra a continuación:

Tabla 1 Tratamiento Polígono FLA

	BARRIOS	TRATAMIENTO	OBSERVACIONES
23.POLIGONO ZU-RD-07	Fábrica de Licores de Antioquia	REDESARROLLO	El tratamiento de redesarrollo es aplicable en el momento en que la industria existente se transforme o cambien el uso para lo cual se requiere de la formulación de un Plan Parcial.

Fuente: (Itagüí M. d., 2007)

Ahora bien, esta consideración de redesarrollo del predio objeto de estudio es lo que ha permitido, no solo en este caso sino en todos los que han tomado la decisión de cambiar su vocación, pensar en que a través de la herramienta conocida como Plan Parcial, los propietarios del predio puedan solicitar el cambio del uso del suelo, estableciéndose para ello unas condiciones o premisas como las hemos denominado, sobre las cuales se trazaría el posible aprovechamiento del predio. A modo ilustrativo, la Gobernación de Antioquia en su condición de propietaria del predio, presentó a la opinión pública su pretensión de normas para desarrollar este inmueble:

Tabla 2 Características urbanísticas Lote actual FLA

Descripción	m2
Área Total	138.799,19
Precio Avalúo metroplus 2016/04/25 pesos x m2	\$2.400.000
Valor actual del predio	\$333.118.056.000
Área neta lote m2	124.841

Descripción	m2
Polígono Normativo POT	ZU-RD-07
Índice de construcción tentativo	5
Índice de Ocupación	0,8
Área I.C Normativa (m2)	624.205
Densidad Habitacional Tentativa (Viv x Ha)	390
Número de Viviendas (un)	4.869
Distribución proyecto	
Área en vivienda (m2) (Aptos promedio de 80 m2)	389.504
% de Edificabilidad en vivienda	62%
Área en comercio y servicios (m2)	234.701
% de edificabilidad en otros usos	38%

Fuente: (SECOP, s.f.)

A través de la formulación del Plan Parcial a través de la consolidación de un sector de Redesarrollo que permita realizar una serie de obras de espacio público, movilidad, equipamiento urbano y sitios naturales y paisajísticos.

De otro lado en cuanto a la caracterización económica, la FLA es sujeto pasivo del impuesto predial unificado, por ser propietaria a través de la Gobernación de Antioquia, de un predio ubicado en la jurisdicción del municipio de Itagüí, acorde a lo establecido en el artículo 13 Capítulo I Título I Libro Primero del Acuerdo 030 de 2012 Estatuto Tributario Municipal.

La tributación de la FLA al Municipio de Itagüí por concepto del impuesto predial es de aproximadamente **NOVECIENTOS MILLONES DE PESOS M/L (\$900.000.000)** al año, ocupando el quinto lugar en mayor contribución de dicho impuesto, según la información suministrada por la Secretaria de Hacienda Municipal.

Según el artículo 20 de este mismo acuerdo, el impuesto de industria y comercio se liquida sobre los ingresos brutos del año inmediatamente anterior, expresados en moneda nacional y obtenida por los sujetos pasivos, con exclusión de los eventos relacionados en el artículo 31 del acuerdo 030 de 2012.

La base gravable para los efectos del impuesto de industria y comercio de los distribuidores de productos gravados con el impuesto al consumo, serán los ingresos brutos, entendiendo por estos el valor de los ingresos por venta de los productos, además de los otros ingresos gravables que perciban, de acuerdo con las normas vigentes, sin incluir el valor de los impuestos al consumo que les sean facturados

directamente por los productores o por los importadores correspondientes a la facturación del distribuidor en el mismo periodo (Itagüí A. d., 2012).

La tributación de la FLA al Municipio de Itagüí, por concepto de impuesto de Industria y Comercio es aproximadamente de unos **TRES MIL MILLONES DE PESOS M/L (\$3.000.000.000)** al año en promedio, en cuanto su actividad industrial se ejerce en jurisdicción de este municipio; quien junto a la ensambladora de motor AUTEKO y la Cervecería Unión son los tres grandes contribuyentes de Itagüí, según la información suministrada por la Secretaria de Hacienda Municipal.

COMPONENTE CUALITATIVO Y CUANTITATIVO

Haciendo uso de la figura del Estudio de Caso, mediante la cual se pueda definir estructuralmente la importancia de un predio Industrial, para el caso de estudio el de la FLA, en la dinámica de las rentas del impuesto predial e industria y comercio del municipio de Itagüí – Antioquia, haciendo énfasis en las implicaciones de su traslado jurisdiccional y el análisis de dichas implicaciones para el municipio desde las óptica económica para los intereses del fisco Municipal, la metodología definida en el presente documento tiene un enfoque mixto con un componente cualitativo y cuantitativo. El componente cualitativo se desarrolla mediante la recolección de información a través una “entrevista” utilizando diálogos semiestructurados con personas claves desde los puntos de vista:

- a. *Institucional de direccionamiento municipal, de planeación y usos del suelo, de fiscalización en orden a los ingresos municipales:* En este grupo se consideró de relevancia contar con los conceptos fundamentales de quienes, de una u otra manera desde la mirada institucional, deben interactuar en las situaciones objeto de estudio, es por ello que se determinó contar con las apreciaciones del señor Alcalde Municipal, del subdirector de ordenamiento territorial y del Líder de Programa de Fiscalización de la Secretaría de Hacienda municipal.
- b. *De comunidad cercana al caso de estudio, y personas que posean un adecuado y amplio conocimiento del desarrollo del territorio municipal:* Se consideró prudente contar con la participación de un par de personas que

desde la perspectiva comunitaria y de conocimiento del territorio, brindara sus apreciaciones al respecto del objeto de estudio. Se contó en consecuencia con la intervención de una persona que tiene su lugar de residencia en el sector de la muestra o caso de estudio y ejerce un rol de liderazgo comunitario en la comuna 4 del municipio, y otra persona que por su formación, liderazgo y conocimiento del municipio resulta altamente valiosa para nuestro ejercicio.

- c. *De industriales, comerciantes y constructores con negocios en el municipio de Itagüí*: En este grupo se pretendió conocer la percepción de un empresario, un comerciante y un constructor con negocios en el municipio de Itagüí, ello con el objeto de poder determinar cuáles son las perspectivas que desde el punto de vista económico privado se tenía del objeto de estudio.

Logramos diseñar un modelo de encuesta con la determinación de unas preguntas de orden cuantitativo y cualitativo con las cuales pretendemos materializar los diálogos semiestructurados en los diferentes grupos focales determinados, en los cuales se busca, no la respuesta fría sobre preguntas cerradas sin contextualización previa, sino la formulación de preguntas sobre las cuales previamente se ha desarrollado una introducción y permitiendo que el interlocutor pueda manifestar su criterio respecto de los temas propuestos.

A ese efecto, tuvimos la oportunidad de contactar durante el segundo semestre del año 2018, un total de 10 personas en sus respectivos contextos de conocimiento municipal, tales como: Dos habitantes cercanos al predio objeto de estudio, la institucionalidad representada por el señor Alcalde Municipal, el Director de Planeación Territorial de la Alcaldía, el Líder de programa de Fiscalización, dos Curadores Urbanos, un experto en urbanismo en el contexto metropolitano, un representante de empresas constructoras y un representante de organizaciones sindicales con asiento en la ciudad de Itagüí, quienes nos dieron sus percepciones a través del uso de un instrumento de encuesta con la metodología de diálogos estructurados, con los cuales logramos conocer que piensan estos grupos focales de las diferentes alternativas de aprovechamiento del predio, y con ello determinar las posibles implicaciones de la opción que se tome por parte de la institucionalidad municipal.

La estructura de las entrevistas se desarrolló en torno a los siguientes elementos: comportamiento de los ingresos generados en el Municipio de Itagüí específicamente en las rentas del impuesto predial e industria y comercio, demanda en servicios públicos, demanda de oferta laboral, estrato socio económico, población y movilidad, todas llevadas a una matriz de tabulación en la cual, a través de la determinación de valores para los niveles de alto, medio, bajo y ninguno, se pueda lograr una ponderación de la calificación que nos permita consolidar el punto de vista cualitativo.

El componente cuantitativo se desarrolla mediante el diseño de una matriz de impacto que permita relacionar variables claves para el objeto de estudio, con las proyecciones de recaudo establecidas por cada escenario posible, permitiendo identificar las consecuencias de la toma de decisiones en el uso del suelo y servirá como instrumento de consulta de cara a la revisión del POT del municipio de Itagüí.

Este estudio en consecuencia, centró su atención en determinar en los dos contextos propuestos el cualitativo y el cuantitativo, cuáles serían los impactos en los ingresos municipales y cuál sería la alternativa de mejor aprovechamiento luego de someter a consideración de algunos validadores sociales dichas alternativas.

TRES ESCENARIOS POSIBLES

Una vez determinada la caracterización del predio objeto de estudio, paso seguido nos dimos a la tarea de establecer cuáles serían los escenarios que se podrían plantear para el desarrollo urbanístico del inmueble y luego de realizar una revisión general a las disposiciones del Acuerdo Municipal 020 de 2007 - POT del Municipio de Itagüí, se encuentra que en su artículo 122 establece los aprovechamientos urbanísticos, definiendo que los posibles usos del suelo en el predio objeto de estudio son tres (3), que aunque antagónicos en algunos casos, serían las alternativas con las que al momento podría contar la administración municipal y sobre las cuales realizaremos los cálculos necesarios, basados para el escenario 1 en datos históricos de recaudos del mismo, y en los escenarios 2 y 3, en proyecciones de ingresos a partir del establecimiento de las premisas de futuro desarrollo que sobre dicho inmueble se tenían formuladas.

Modelación de escenarios

Escenario 1: Uso industrial

Se trata del escenario actual de uso del predio objeto de estudio, sobre el cual se viene desarrollando una actividad comercial que le representa ingresos al Municipio de Itagüí por concepto de Industria y Comercio y a su vez por el Impuesto Predial Unificado, donde se toma como referencia la información suministrada por la Secretaria de Hacienda Municipal.

Tabla 3 Escenario 1

ESCENARIO 1	
USO INDUSTRIAL	
PREDIAL 2018	\$ 871.000.000
INDUSTRIA Y COMERCIO	\$ 2.054.000.000
TOTAL	\$ 2.925.000.000

Fuente: Elaboración propia

Escenario 2: Uso residencial, comercial y de servicios

Se trata de un escenario posible de modificación del uso del suelo, en el cual, dada la necesidad de formulación de un plan parcial en el inmueble, se establecen supuestos sobre los cuales se proyectan los posibles desempeños fiscales de los futuros desarrollos. Dado lo anterior se hace necesario establecer de manera inicial los supuestos sobre los cuales se funda el escenario, a saber:

1. Se establecería un aprovechamiento de 390 viviendas por hectárea.
2. Se tendría un índice de ocupación de 0.8
3. Se tendría un índice de construcción de 5
4. Se tendría un porcentaje de edificabilidad en vivienda del 62%.
5. Se estimarían viviendas de máximo 80 m² en promedio, y con un valor de metro cuadrado de \$3.750.000
6. Se tendría un porcentaje de edificabilidad en comercio y servicios del 38%
7. Se tendrían locales de promedio 200 m² y con un valor de metro cuadrado de \$8.000.000 en promedio.
8. En el Impuesto de Industria y Comercio se tendría como premisa que los comerciantes de ese sector tributarían sobre la base de que son del régimen simplificado y en consecuencia pagarían lo establecido en el artículo 46 del E.T.M. es decir 0.7 UVT por mes.
9. Se tiene como base el valor de la UVT para el año 2018, es decir \$33.156.

Con base en lo anterior, se obtienen los siguientes resultados:

Tabla 4 Escenario 2

ESCENARIO 2	
USO MIXTO	
PREDIAL RESIDENCIAL	\$ 9.293.964.300
PREDIAL COMERCIAL Y SERVICIOS	\$ 7.088.729.760
INDUSTRIA Y COMERCIO	\$ 293.828.472
TOTAL	\$ 16.676.522.532

Fuente: Elaboración propia

Escenario 3: Uso de equipamiento colectivo

Se trata de un escenario propuesto de modificación del uso del suelo, en el cual, dadas las necesidades de habilitación de espacios públicos para el esparcimiento de las familias del Valle de Aburra y de conservación del medio ambiente se daría un uso de espacio público (parque ambiental) en el cual no se establecería aprovechamiento alguno diferente al uso de la comunidad en general.

Tabla 5 Escenario 3

ESCENARIO 3	
ESPACIO PUBLICO	
PREDIAL PROYECTADO	\$ 0
INDUSTRIA Y COMERCIO PROYECTADO	\$ 0
TOTAL	\$ 0

Fuente: Elaboración propia

Ahora bien, agotado este paso, ahora nos dimos a la tarea de recolección del material básico por medio de datos de tipo cualitativo, a través de la realización de una “entrevista” utilizando diálogos semiestructurados, teniendo como finalidad la generación de una serie de percepciones respecto al objeto de análisis, de los cuales se lograron extraer notas y conclusiones de relevancia para el objeto de estudio.

Finalmente, con los datos tabulados de las encuestas procedimos a diligenciar la matriz de impactos, la cual con criterios medición alta, media o baja para cada una de las variables, permitió identificar las consecuencias de la toma de decisiones en el uso del suelo.

De los diálogos estructurados se logran extraer las siguientes conclusiones:

- a) Para el municipio de Itagüí históricamente ha resultado valiosa la presencia de las industrias en su territorio, ello en tanto se ha logrado la consolidación de unas fuentes de empleo permanentes y de buena calidad para sus habitantes y a su vez ha permitido que las finanzas municipales se vean atendidas por ellas mismas vía los tributos de industria y comercio y predial.
- b) Si bien es cierto el sector industrial en el municipio se encuentra diseminado en todo su territorio, existen sectores con vocaciones muy consolidadas, como por ejemplo el sector industrial de la autopista sur, en donde por disposiciones de la normas de usos del suelo y del POT actual, se han establecido diversas empresas que de manera directa generan empleo o tributan en la municipalidad.
- c) A la par de lo anterior, existen otras zonas del municipio que poseen una mezcla de usos que en algunos casos no resultan tan sencillos de combinar y que generan una serie de tensiones entre los pobladores y las industrias.
- d) Es enorme la presión que el área metropolitana y particularmente Medellín generan sobre el territorio, basta para ello observar los procesos de conurbación que se han venido desarrollando en sectores aledaños y que hacen parte de otros municipios, como por ejemplo, toda la renovación urbana que por cuenta de la denominada CIUDAD DEL RIO se dio en el municipio de Medellín, luego que se desplazaran de este sector tanto la empresa ARGOS como SIMESA, empresas que tributaban en Medellín que, sobre todo en el caso de SIMESA dieron paso a desarrollos residenciales con nuevas características y retos municipales.
- e) En igual sentido que en el anterior en el municipio de Sabaneta con el desarrollo de comercio, específicamente el denominado MAYORCA, en donde el uso del suelo varió sus características industriales y se convirtió en un desarrollo mixto.
- f) Itagüí no es ajeno a esos cambios y existe un caso palpable de favorabilidad en la variación de los usos del suelo, es el caso de la empresa CURTIEMBRES ITAGÜÍ, la cual históricamente estuvo asentada en las cercanías de la zona céntrica del municipio y que a través de un proceso de renovación urbana, se consolida como unos de los polos de desarrollo residencial en el municipio y que se muestra como un caso de éxito no solo en los temas sociales, sino ambientales y tributarios.
- g) La población del municipio de Itagüí creció alrededor de los desarrollos industriales en donde las familias lograron establecer su asiento fundamental y desde allí satisfacer todas sus necesidades básicas, en orden a ello, en la sociedad itagueña

existe un profundo arraigo y cariño en las empresas como principales motores del desarrollo social y económico en general, por ello una de las principales conclusiones de este breve análisis es que los principales impactos de la partida de unidades empresariales del entorno municipal de Itagüí se encuentran asociados a la pérdida del arraigo municipal a la industria y la amenaza constante de que sus tierras encuentre unos usos que si bien a futuro pueden ser rentables en términos económicos para el establecimiento oficial, podrían mermar en buena medida la capacidad de ocupación de mano de obra local y por consiguiente el adecuado desarrollo social en el municipio.

CONCLUSIONES

Una vez conocidos y analizados los resultados tanto cualitativos como cuantitativos de los tres (3) escenarios propuestos, hemos llegado a las siguientes conclusiones:

En el caso del escenario 1.

A FAVOR	EN CONTRA
<ol style="list-style-type: none"> 1. Se conservan ingresos con proyección de aumento para los intereses de las finanzas municipales, lo que permite proyectar en debida forma el futuro financiero del municipio. 2. Son datos ciertos y que ya han sido comprobados por la caja de la administración municipal 3. No se modificaría la carga histórica en la demanda de servicios públicos en el sector, pues no se requiere de nuevas vías, colegios, etc., y la demanda de servicios públicos domiciliarios sería mucho menor. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. No se permitiría la consolidación de los procesos de conurbación con la ciudad de Medellín, pues ese sector industrial se encuentra cada vez más rodeado del sector residencial. 2. Se seguiría generando procesos de movilidad pesada en un sector que se caracteriza la confluencia de vías en varios sentidos. 3. Se desaprovecharía la oportunidad de generar mayores ingresos para el Municipio de Itagüí.

A FAVOR	EN CONTRA
<p>4. Se conservaría la histórica capacidad de la empresa allí asentada de generar empleos para el Municipio de Itagüí.</p>	

En el caso del escenario 2.

A FAVOR	EN CONTRA
<p>1. Se mejorarían de manera considerable los ingresos del Municipio de Itagüí por el concepto de Impuesto Predial.</p> <p>2. Se propiciaría un proceso de redesarrollo urbanístico en la ciudad de Itagüí que la pondría en la vanguardia de la valorización predial en el sur del valle de aburra y la convertiría en un enorme atractivo para los inversionistas inmobiliarios en general.</p> <p>3. Su cercanía a la Central Mayorista de Antioquia le permitiría consolidar este sector de la ciudad no solo como una despensa de artículos de primera necesidad, sino como un privilegiado sector de prestación de bienes y servicios.</p>	<p>1. El proceso de consolidación de esta alternativa de aprovechamiento del predio, se tardaría mucho tiempo, y mientras tanto, el Municipio perdería la capacidad de recaudo sobre todo el impuesto de Industria y Comercio.</p> <p>2. Se generaría una gran presión sobre la necesidad de servicios públicos en general para los nuevos habitantes del sector, es decir, servicios públicos domiciliarios en general, transportes, seguridad, comercios, etc.</p>

En el caso del escenario 3.

A FAVOR	EN CONTRA
<ol style="list-style-type: none">1. Se privilegiaría el medio ambiente y se promovería el sano esparcimiento de las familias no solo de la ciudad de Itagüí sino del valle de aburra en general.2. Ganan en calidad de vida los habitantes del Valle de Aburra.	<ol style="list-style-type: none">1. Perdería el municipio el ingreso por los tributos que allí se generaban.

RECOMENDACIONES.

Finalmente a modo de recomendaciones en criterio nuestro, si bien es cierto el avance del desarrollo y de los procesos de conurbación en el sur del Valle de Aburra es notorio, también lo es que la administración municipal, al momento de viabilizar alguna mutación del uso del suelo de este predio en particular como resultado del caso de estudio que hemos realizado, pero en general en cualquiera de los modelos de mutaciones del uso del suelo que se den en la Ciudad de Itagüí, debe tener presente que las mismas tendrán implicaciones no solo económicas en términos fiscales como lo hemos evidenciado en el presente estudio, sino que incluso podría tener implicaciones serias en el desempeño de la prestación de los servicios públicos esenciales en el sector de influencia. Nótese que incluso en el ejercicio que se plantea en el escenario dos, los ingresos municipales al parecer podrían tener unos incrementos superiores a lo que se podría esperar del actual uso del suelo, más sin embargo, ingresar en el territorio municipal cerca de cuatro mil nuevas viviendas, las cuales con un promedio de conformación familiar de tres personas, serían casi 12.000 nuevos habitantes de la ciudad, todos ellos demandando servicios públicos domiciliarios de calidad, recolección de basuras, disposición de residuos sólidos, transporte público, educación, salud, seguridad, es decir, demandando mayor presencia institucional, situación que hoy por hoy podría generar el colapso en la prestación de tales servicios y una gran presión en el marco fiscal de mediano plazo.

Aunado a lo anterior, los procesos de mutación de los usos del suelo siempre se tardan un tiempo considerable en consolidarse, ese tiempo, principalmente respecto al

impuesto de industria y comercio, resulta catastrófico, pues en tanto la factoría se retire y se dé el proceso del desarrollo urbanístico y se logre el nuevo recaudo, pasará un tiempo que en términos económicos deberá asumir la administración municipal.

Por consiguiente, en nuestro criterio es fundamental que en el futuro se realicen unos estudios complementarios que consideren tanto la dimensión social como la medioambiental en cada uno de los escenarios propuestos, con sus respectivos costos. Dichos estudios de detalle permitirán conocer de primera mano aspectos relevantes como la capacidad portante en términos de movilidad en el sector, la capacidad de prestación de servicios públicos domiciliarios como agua potable y saneamiento básico, la capacidad en términos de cupos de prestación del servicio público de educación para las personas que se asienten allí, y en general que den cuenta de la capacidad que podría tener el sector y la institucionalidad de soportar una nueva vocación en el sector con sus costos asociados, siendo prioritario, que la ciudad tome medidas de contención para los efectos económicos que la transición le generaría en los ingresos fiscales.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Giraldo Romero, M. (2008). La Reconversión de las áreas industriales en el Corredor del Río Aburrá: Impactos físico-espaciales asociados a la dinámica económica global. *VII Seminario Nacional de Investigación Urbano Regional: Diversidad y Desigualdad en Iso territorios contemporaneos*, (págs. 1-13). Medellín.
- Hoyos A, G. M., & Molina A, A. M. (2009). Historia de Itagüí.
- Itagüí, A. d. (2012). *Acuerdo 030 de 2012 Estatuto Tributario Municipal*. Itagüí.
- Itagüí, M. d. (2007). *Acuerdo 020 de 2017 Plan de Ordenamiento Territorial*.
- Naturaleza Jurídica de la Fábrica de Licores y Alcoholes de Antioquia, 050012331000 2006 93419 01 (Consejo de Estado Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Primera 21 de Junio de 2018).
- Payne, C. A. (1986). *Crecimiento y Cambio Social en Medellín: 1900-1930*. Medellín: Editorial Lealom.
- Restrepo Ochoa, A. (2013). Patrimonio industrial y una propuesta para el Valle de Aburrá: un gran patrimonio en el olvido. *Apuntes: Revista de Estudios sobre Patrimonio Cultural- Journal of Cultural Heritage Studies*, 10-23.
- Rodríguez Navas, J. E. (2001). Antecedentes y Caracterización de la Metropolización del Valle de Aburrá (COL). *IUSTITIA*, 59-94.
- SECOP. (s.f.). Obtenido de <https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=16-15-5293302>